



Assinatura Responsável



Prefeitura Municipal de Alto Feliz

PROJETO DE LEI Nº 048/2022

ALTO FELIZ, 11 DE MAIO DE 2022.

Câmara de Vereadores de Alto Feliz:

APROVADO

Sala de Sessões: 25/05/22


PRESIDENTE

REVOGA A AUTORIZAÇÃO PARA O EXECUTIVO MUNICIPAL REALIZAR PERMUTA DE BEM IMÓVEL DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL COM BEM IMÓVEL PARTICULAR CONCEDIDA ATRAVÉS DA LEI MUNICIPAL Nº 1.274, DE 17 DE SETEMBRO DE 2018 PARA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º - Autoriza o Poder Executivo Municipal a celebrar, firmar e/ou realizar todos os atos jurídicos necessários para promover o cancelamento, distrato e/ou rescisão das Escrituras Públicas de Permuta nº 18515/013, 18.427/016 e 18.908/034, todas lavradas no Tabelionato de Notas de Feliz.

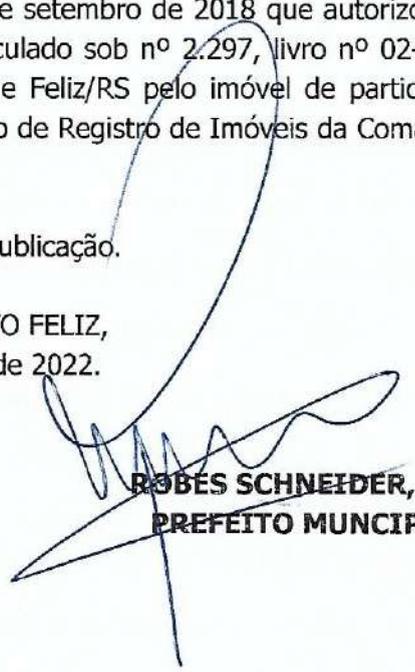
Parágrafo único – Fica autorizado a arcar com as custas e despesas que se fizerem necessárias para promover os cancelamentos das permutas realizadas, a fim de garantir que o imóvel matriculado sob nº 2.297, livro nº 02-RG, fls. 01, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Feliz/RS retorne ao patrimônio público do Município de Alto Feliz.

Art. 2º - Autoriza, ainda, o Poder Executivo Municipal a celebrar toda e qualquer medida judicial necessária a fim de garantir o cancelamento da permuta autorizada pela Lei Municipal nº 1.274, de 17 de setembro de 2018.

Art. 3º - Revoga a Lei Municipal nº 1.274, de 17 de setembro de 2018 que autorizou o Poder Executivo Municipal a permutar o bem imóvel matriculado sob nº 2.297, livro nº 02-RG, fls. 01, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Feliz/RS pelo imóvel de particular matriculado sob nº 2.539, livro nº 02-RG, fls. 01, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Feliz/RS.

Art. 4º – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ALTO FELIZ,
aos onze dias do mês de maio de 2022.


ROBES SCHNEIDER,
PREFEITO MUNICIPAL.



DESPACHO

Inquérito Civil 01445.000.187/2021

O parecer técnico encaminhado pelo GAT (evento 19) concluiu que a área pertencente ao Município possui valor substancialmente superior àquele constante na avaliação que fundamentou a operação de permuta, de modo que resultará enorme prejuízo ao erário acaso não seja desfeita ou ajustada.

Desta forma, tendo em vista as conclusões exaradas pelo *expert*, encaminhe-se cópia do documento ao Município e à representante dos herdeiros da família Klein, para conhecimento do teor.

Sem prejuízo, oficie-se ao Município de Alto Feliz solicitando seja informado, no prazo de 20 dias, quais as providências que serão adotadas em razão das conclusões constantes no parecer técnico elaborado pelo Engenheiro Léo Jaime Zandonai.

No mesmo prazo, deverá o Município encaminhar documentos que eventualmente possua relacionados ao processos de avaliação dos imóveis envolvidos na permuta, em especial a ata da comissão de avaliação, que fundamentou a transação (acaso não localizado o documento nos arquivos, deverá ser solicitado auxílio aos membros da comissão de avaliação designada na época dos fatos).

Ainda, considerando que houve alteração no Perímetro Urbano em 25/06 /2018, exatamente no intervalo de tempo entre a designação da Comissão de



Avaliação de Imóveis (02/04/2018) e a Lei Municipal n.º 1.274/2018 (17 de setembro de 2018) que estabeleceu a permuta, deverá o Município encaminhar, também no mesmo prazo, dados e mapeamentos referente ao antigo e novo perímetro urbano, de modo a verificar se houve alguma alteração direcionada que visasse especificamente tornar algum imóvel de rural para urbano.

Anexar ao ofício cópia do presente despacho para melhor compreensão.

Feliz, 17 de março de 2022.

Cíntia Foster de Almeida,
Promotora de Justiça.

Nome: **Cíntia Foster de Almeida**
Promotora de Justiça — 3437493
Lotação: **Promotoria de Justiça de Feliz**
Data: **17/03/2022 09h54min**

Documento eletrônico assinado por login e senha (Provimento nº 63/2016-PGJ).

Documento assinado digitalmente por (verificado em 17/03/2022 09:54:11):

Nome: **RIO GRANDE DO SUL PROCURADORIA GERAL DE JUSTICA**
Data: **17/03/2022 09:54:39 GMT-03:00**

Documento eletrônico assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. A conferência de autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico:

"<http://www.mprs.mp.br/autenticacao/documento>"
informando a chave **000014788756@SIN** e o CRC **31.2077.1348**.

1/1



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MINISTÉRIO PÚBLICO

UNIDADE DE ACESSORAMENTO AMBIENTAL

Procedimento nº 00773.000.637/2021 — Documento Protocolado

Manifestação

Emitido o documento UAA n.º 0190/2022, em anexo.

Léo Jaime Zandonai

17/02/2022

Nome: **Leo Jaime Zandonai**
Engenheiro Civil — 4244680
Lotação: **Unidade de Assessoramento Ambiental**
Data: **17/02/2022 16h57min**

Documento eletrônico assinado por login e senha (Provimento nº 63/2016-PGJ).

Documento assinado digitalmente por (verificado em 18/02/2022 11:12:00):

Nome: **RIO GRANDE DO SUL PROCURADORIA GERAL DE JUSTICA**
Data: **17/02/2022 16:57:38 GMT-03:00**

Documento eletrônico assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. A conferência de autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico:

"<http://www.mprs.mp.br/autenticacao/documento>"
informando a chave **000014192721@SIN** e o CRC **7.8561.0999**.

1/1



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

PARECER TÉCNICO

DOCUMENTO UAA N.º 0190/2022

UNIDADE DE ASSESSORAMENTO AMBIENTAL

CONST. CIVIL – AVALIAÇÕES – PERMUTA – ALTO FELIZ

PARA: Dr. Charles Emil Machado Martins
Promotoria de Justiça de Feliz

DE: Léo Jaime Zandonai
Engenheiro Civil

Notícia de Fato n.º 01445.000.187/2021

Documento Protocolado n.º 00773.000.637/2021

Data da Vistoria: 11/02/2022

ASSUNTO: possível irregularidade em permuta de áreas realizada pelo Município de Alto Feliz.

1. INTRODUÇÃO

O presente Inquérito Civil foi instaurado na Promotoria de Justiça de Feliz, a partir de denúncia sigilosa aportada pela internet, a fim de averiguar possíveis irregularidades em uma operação de permuta de áreas realizada pelo Município de Alto Feliz.

O formulário da denúncia consta na pág. 1 do evento 3 dos autos e dá conta de que o Município de Alto Feliz teria desafetado e permutado um bem imóvel da Administração Pública por um bem imóvel particular, através do Projeto de Lei



**Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico**

n.º 055/2018 (posteriormente Lei Municipal n.º 1.274/2018), mas que em tal operação haveria nítido prejuízo ao patrimônio público municipal, uma vez que a área recebida teria um valor inferior e área do município teria localização nobre e seria valorizada, valendo até quatro vezes mais do que o valor avaliado pela Comissão de Avaliação designada.

Nas págs. 1-3 do evento 4 dos autos consta documento anexo apresentado juntamente com a denúncia, e no qual constam informações complementares, como o fato de que o terreno do município teria melhor localização e seria dotado de toda a infraestrutura, enquanto que o terreno particular seria mais afastado e possuiria ainda um trecho de Área de Preservação Permanente, o que de fato desvaloriza o segundo imóvel.

A denúncia ainda prossegue relatando que a área do município poderia ser loteada de forma a resultar em 38 lotes, que teriam um valor médio de mercado de R\$ 100.000,00 cada, e que tal empreendimento já estaria inclusive acertado para ser executado em parceria com a IMOBILIÁRIA INNOVALE, tendo sido ainda ressaltado que o prefeito do município teria terras a 200 metros de distância do terreno que seria loteado.

A denúncia finaliza indicando que, em valores de 2021, a área do município teria valor de R\$ 2.019.600,00, cinco vezes mais que o valor avaliado pela Comissão de Avaliação, que foi de R\$ 420.226,64.

A partir do conteúdo da denúncia foi expedido, em 03/08/2021, o Ofício n.º 01445.000.187/2021-0001, endereçado ao Município de Alto Feliz e solicitando o encaminhamento de cópia do Procedimento Administrativo que teria culminado com a permuta de imóvel do Município com imóvel de particulares (Evento 11).

Em resposta datada de 31/08/2021 o Município de Alto Feliz informou que não foi encontrado qualquer Procedimento Administrativo documentado para a operação realizada, mas apenas o Projeto de Lei e a Lei Municipal n.º 1.274/2018, além da Portaria n.º 082/2018 que nomeou a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, documentos estes também juntados aos autos (Págs. 3-8 do evento 15),



**Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico**

bem como a Escritura Pública de Cessão Recíproca de Posse n.º 7.820/106, do Tabelionato de Feliz (Págs. 9-14 do evento 15).

No dia 01/09/2021, que foi o dia seguinte à primeira manifestação, o Município de Alto Feliz juntou ao evento 16 dos autos o Ofício n.º 196/2021 dando conta de que a empresa INNOVALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (a mesma citada na denúncia) teria protocolado pedido de desmembramento da área que era do município, visando à abertura de 12 lotes voltados a Rua Bruno Schneider, sem a necessidade de execução de qualquer obra, conforme documentação anexa e planta que consta à pág. 9 do evento 16.

Por fim, os autos do presente expediente foram remetidos a esta Unidade de Assessoramento Ambiental solicitando-se que fosse verificado se os valores atribuídos às áreas permutadas eram condizentes com os valores de mercado dos imóveis. De acordo com as atribuições definidas no Provimento n.º 40/2020-PGJ, mediante vistoria realizada no local e análise do expediente digital, acessado no sistema SIM em 11/02/2022, com 18 eventos e 43 páginas, emite-se este parecer técnico.

2. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

2.1 – A Lei Municipal n.º 1.274/2018, de 17 de setembro de 2018 (págs. 6-8 do evento 15), autorizou o Poder Executivo de Alto Feliz a desafetar e permutar bem imóvel da Administração Pública por bem imóvel particular, sendo este pertencente a 12 (doze) herdeiros da FAMÍLIA KLEIN (Ângela Maria Stroeher, Imelda Klein Ferreira, Espólio de Carlos Alberto Lessa Ferreira, Espólios de Ronaldo Pedro Klein e Ilse Laura Klein, Maria Laurência Klein de Oliveira, Marga Maria Marques, Andréia Marques, Espólios de Vera Regina Klein da Silva e José Ladislau da Silva, Ludmilla Klein, Rejane Freiburger, Moisés Freiburger Beal e Rosane Freiburger Beal, conforme consta na Escritura firmada entre as partes).



**Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico**

A operação ora investigada envolveu uma fração de um imóvel pertencente ao município, com área superficial de 16.076,00m², inserida em uma área maior (de 26.983,68m²) que é objeto da matrícula n.º 2.539 do Registro de Imóveis da Comarca de Feliz, imóvel este que foi permutado por uma fração de uma área de terras pertencente à FAMÍLIA KLEIN, com área superficial de 22.186,25m², dos quais 6.000m² são classificados como APP, inserida em uma área maior (de 201.592,00m²) que é objeto da matrícula n.º 2.297 do Registro de Imóveis de Feliz.

O artigo 5º da referida Lei apresenta os supostos valores médios de mercado dos dois imóveis, que foram atribuídos em R\$ 420.226,64 para o imóvel do município e em R\$ 423.108,57 para o imóvel particular, constando no Parágrafo único deste artigo que, devido à diferença mínima entre valores, a permuta se daria de forma simples, sem compensação financeira.

O artigo 6º da Lei, por sua vez, justificava que a operação de permuta tinha por objetivo a construção de um parque municipal, devido à área particular ser contígua do atual Centro Municipal de Integração Educacional, Cultural e de Lazer Laura Simon Veit.

O artigo 7º, por fim, estabelecia que a permuta se efetivaria através de escritura pública, sendo que a mesma consta às págs. 9-14 do evento 15,

Sinaliza-se que não constou nos autos nenhuma das matrículas, sejam as originais ou sejam as versões eventualmente atualizadas após a operação de permuta realizada.

2.2 – Conforme informado pelo município no evento 15, não restou identificada a existência de nenhum Processo Administrativo que tivesse eventualmente sido elaborado visando a estruturação de um adequado embasamento técnico e legal para a operação de permuta realizada, constando apenas os supostos valores de mercado dos bens imóveis diretamente no corpo da Lei Municipal n.º 1.274/2018 e a Portaria n.º 82/2018, que designou 5 servidores para compor a Comissão de Avaliação de Imóveis.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

Da mesma forma, sinaliza-se que, pelo menos nos autos, não constou nenhum documento referente à avaliação que teria sido realizada pela Comissão designada, de forma a se identificar quais os parâmetros que teriam sido utilizados e com base em quais dados de mercado que teriam sido obtidos os valores estabelecidos. Assim, sugere-se requerer ao município e aos membros da Comissão de Avaliação que apresentem os eventuais Laudo de Avaliação elaborados à época, se existentes, juntamente com todos os dados de mercado que possam ter sido utilizados para embasar os valores naquele momento.

2.3 – O imóvel que inicialmente pertencia ao município se trata de uma fração do imóvel da matrícula n.º 2.539 do Registro de Imóveis da Comarca de Feliz, com uma área superficial de 16.076,00m² inserida dentro de um todo maior de 26.983,68m².

Não consta nos autos a matrícula do imóvel maior e nem a eventual matrícula que tenha sido aberta especificamente para esta fração envolvida na permuta, constando apenas no corpo da Escritura firmada entre as partes uma descrição das dimensões gerais do imóvel maior, sendo as mesmas as seguintes, conforme consta às págs. 10 e 11 do evento 16: *“localizada a 146,73m da Estrada Júlio de Castilhos, no sentido Leste-Oeste, com as seguintes metragens e confrontações: ao NORTE, medindo 249,08m, e divide-se com uma rua projetada; ao LESTE, medindo 108,16m e divide-se com a avenida projetada, ao SUL, medindo 251,85m e divide-se com a rua projetada, antes Silvino Frozi; e, a OESTE, medindo 106,79m e divide-se com próprios municipais e parte com área de Serena Maria Schneider, Arno Eugenio Schneider, Libório Schneider e Bruno Schneider”*.

Apesar de não haver nos autos nenhum descritivo da área permutada, verificou-se que a planta do Desmembramento que já foi solicitado para a área pela empresa INNOVALE EMPREENDIMENTOS, juntada pelo município na pág. 9 do evento 16, apresenta todas as dimensões da área recebida, permitindo uma adequada identificação do imóvel e também permitindo a realização de uma extrapolação dos próximos possíveis desmembramentos.



**Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico**

Foi realizada vistoria no local em 11/02/2022, quando se constatou que o imóvel se localiza em região central, alta e razoavelmente plana da cidade, com frente asfaltada e com toda a infraestrutura urbana necessária, sendo uma continuação de uma região que concentra grande número de lotes e residências de bom padrão construtivo.

A figura 1 a seguir apresenta a localização geral do imóvel no contexto urbano de Alto Feliz, enquanto as figuras 2 a 7 seguintes apresentam constatações realizadas durante a vistoria no local.

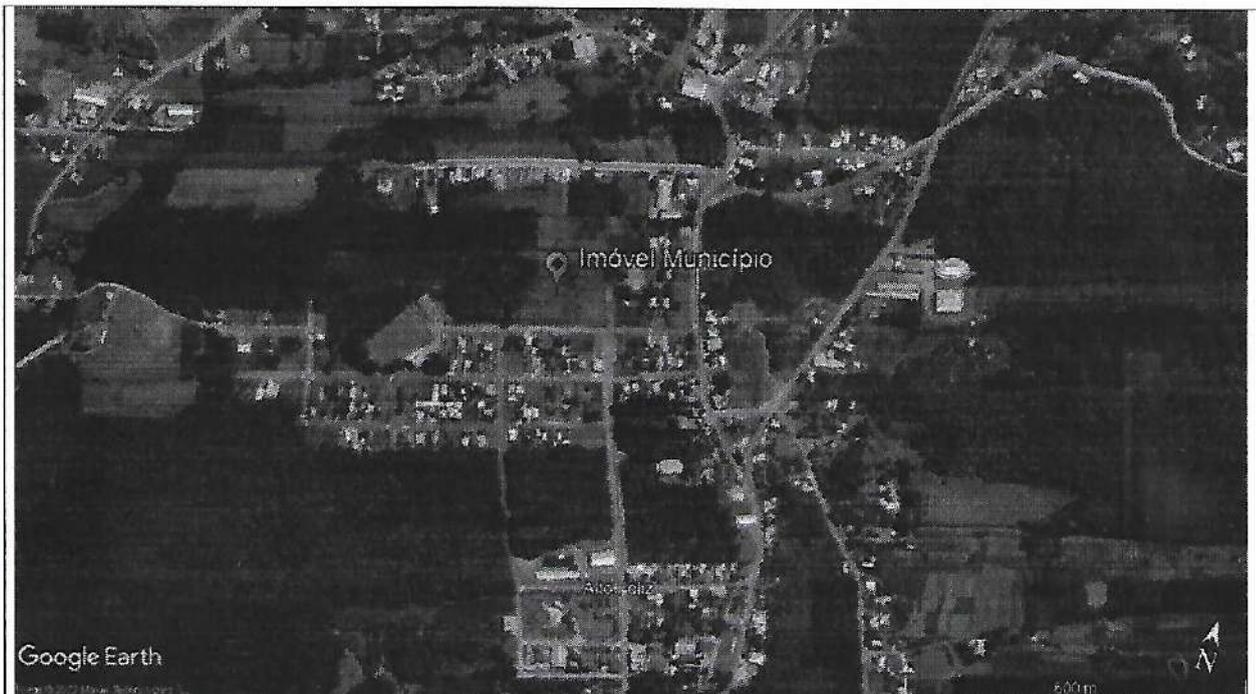


Figura 1: vista geral da localização do imóvel que inicialmente pertencia ao Município, dentro do contexto urbano do município de Alto Feliz.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

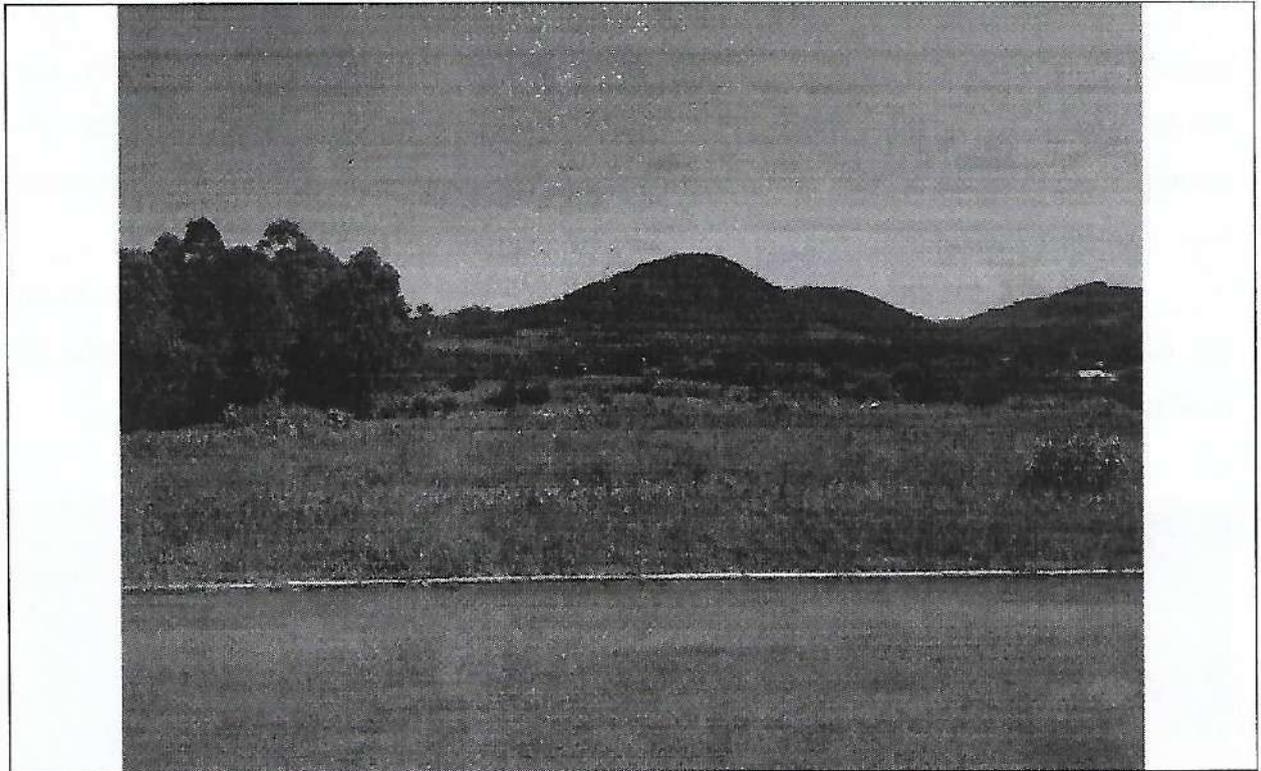


Figura 2: vista geral do imóvel do município, limpo e sem vegetação, além de bastante plano.



Figura 3: vista geral do imóvel do município, limpo e sem vegetação, além de bastante plano.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

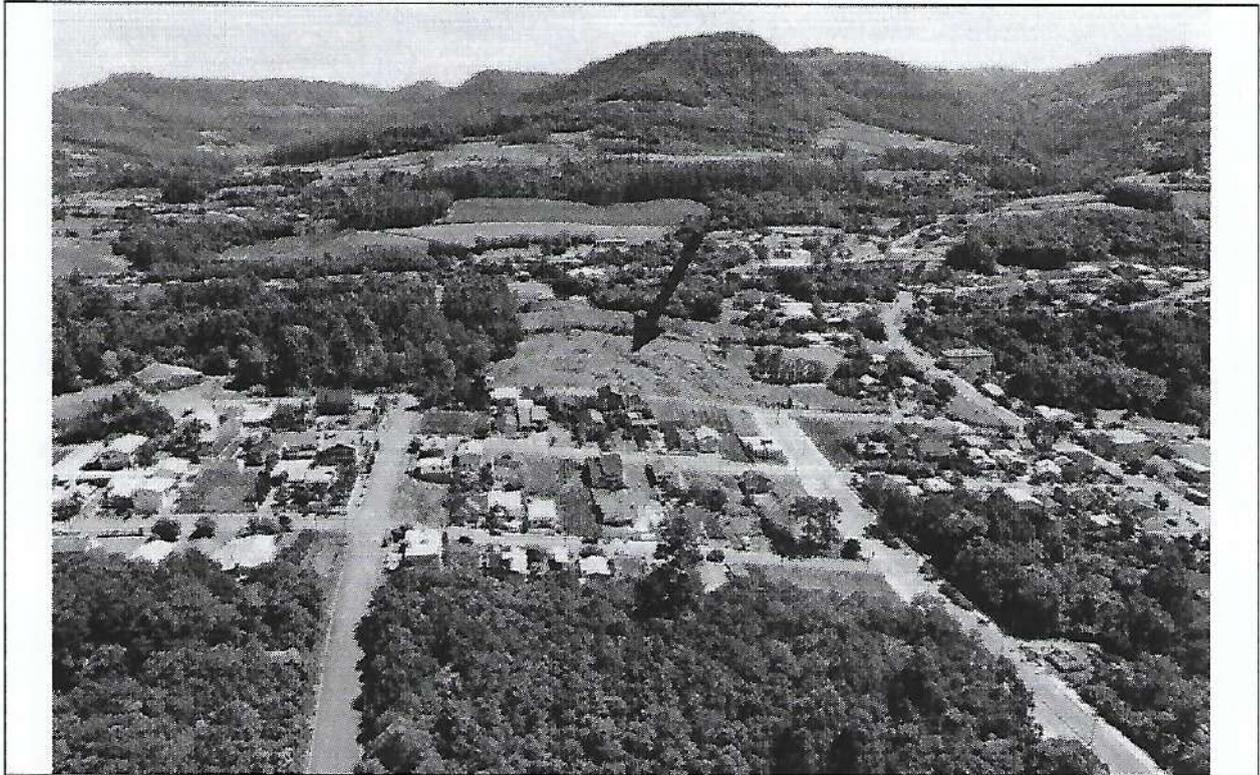


Figura 4: vista geral do imóvel do município, lindeiro a loteamento bem consolidado e bem localizado dentro do município.

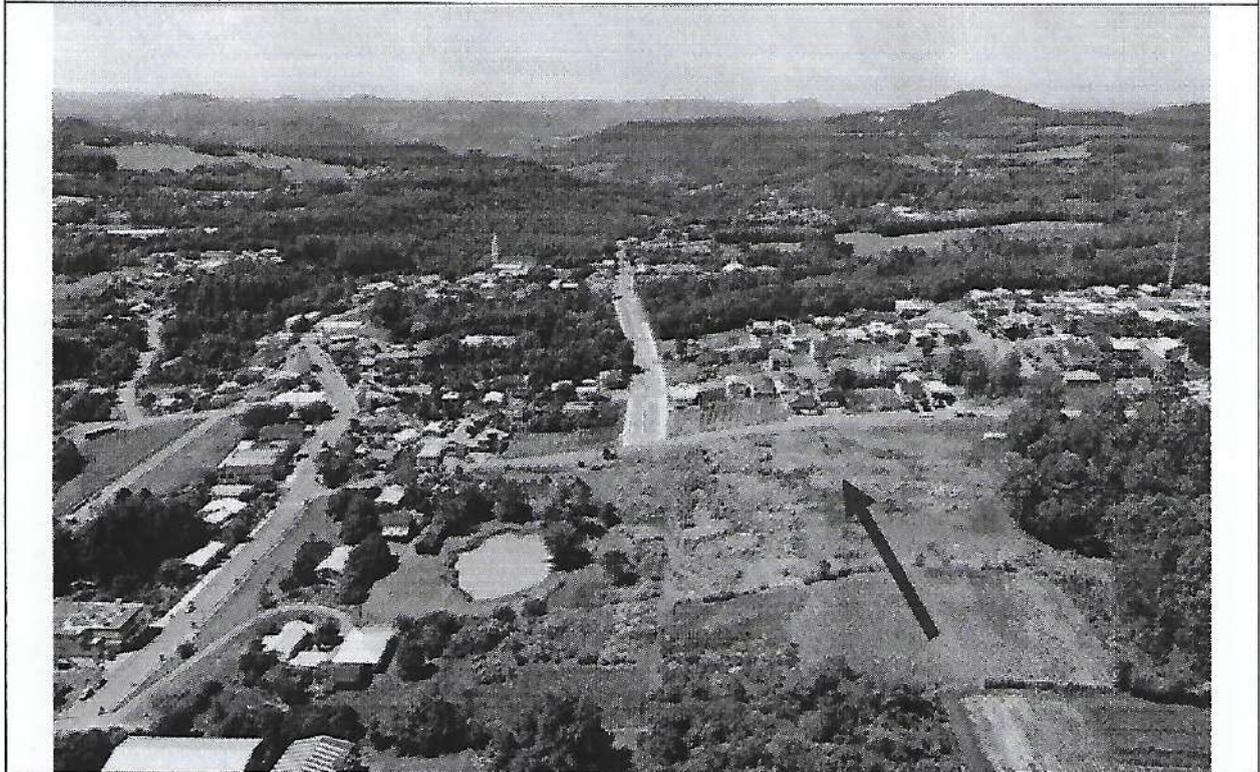


Figura 5: vista geral do imóvel do município, bem localizado e próximo da área central do município.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

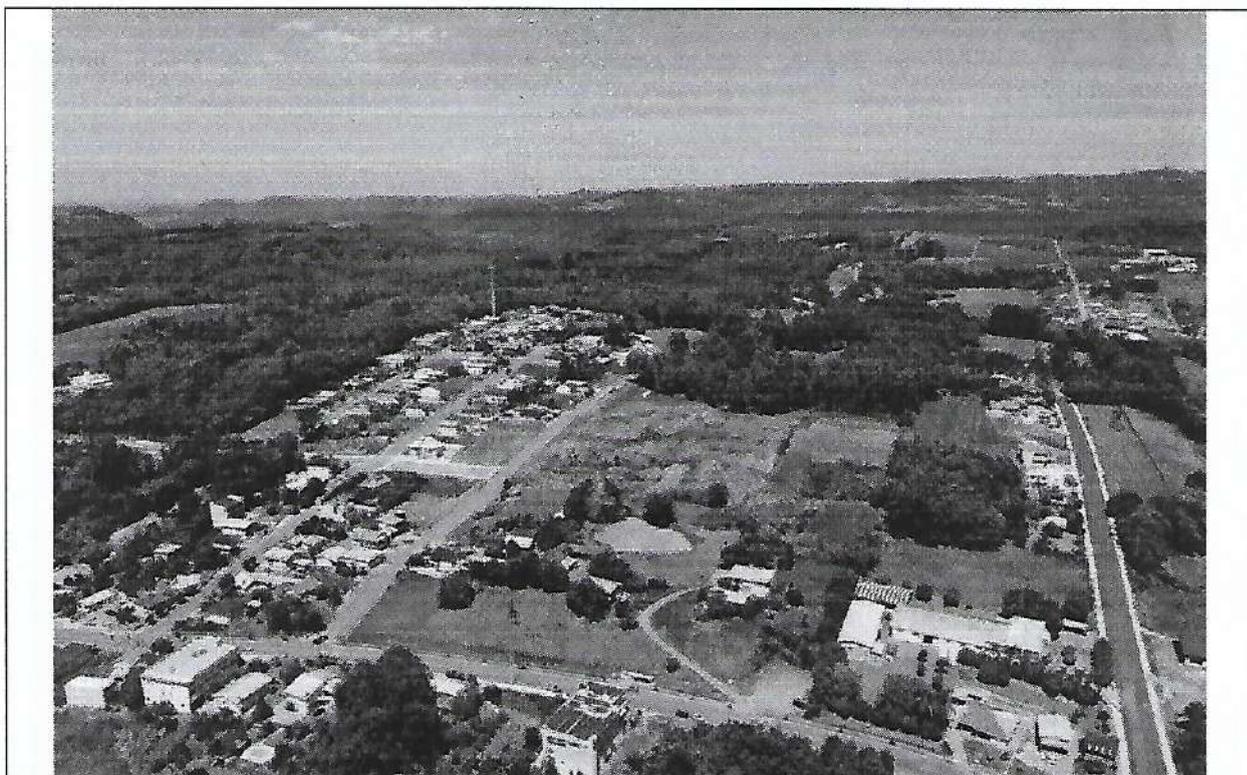


Figura 6: imóvel do município é o ponto de expansão natural entre loteamento consolidado (à esquerda) e nova via pavimentada com lotes em ocupação (à direita).

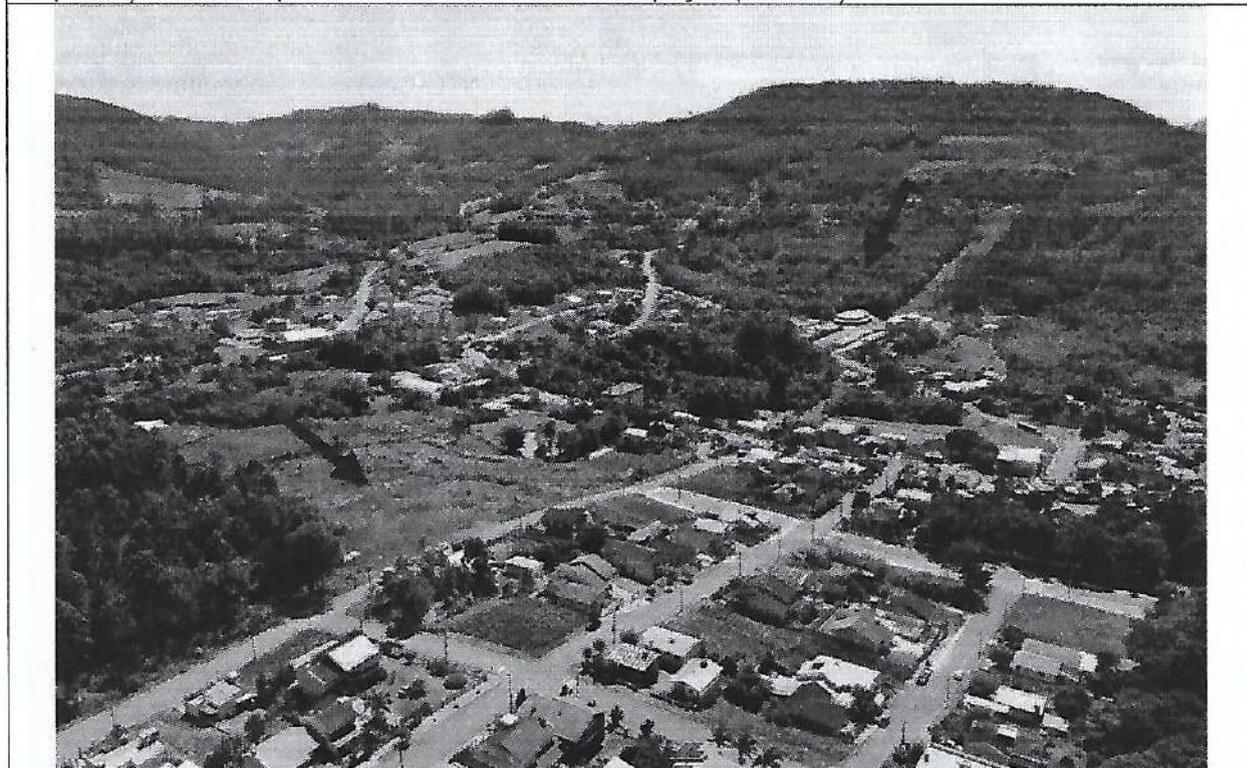


Figura 7: vista geral do imóvel do município, em primeiro plano, e do imóvel da FAMÍLIA KLEIN ao fundo.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

2.4 – O imóvel que inicialmente pertencia à FAMÍLIA KLEIN se trata de uma fração do imóvel da matrícula n.º 2.297 do Registro de Imóveis da Comarca de Feliz, com uma área superficial de 22.186,25m² inserida dentro de um todo maior de 201.592,00m², constando ainda no corpo da Lei Municipal n.º 1.274/2018 que este imóvel possuiria 6.000m² de Área de Preservação Permanente, o que restringe a sua utilização e, por consequência, reduz seu valor no mercado imobiliário.

Sinaliza-se que não consta nos autos a matrícula do imóvel maior e nem a eventual matrícula que tenha sido aberta especificamente para a fração envolvida na permuta, também não constando qualquer descrição das dimensões, limites e confrontações que permitam identificar adequadamente os perímetros destes imóveis, tendo sido feitas inferências dos limites a partir de informações que constam na denúncia e de aberturas para passagem existentes na vegetação fechada que cobre o local.

Realizou-se vistoria no local também em 11/02/2022, quando se constatou que o imóvel se localiza em trecho limítrofe do Perímetro Urbano no município, item este que ainda será discutido com maiores detalhes no item 2.7 posterior, em região de menor ocupação por lotes e residências, lindeira ao Centro Municipal de Integração Educacional, Cultural e de Lazer Laura Simon Veit, com localização que pode ser classificada como de valoração inferior dentro do contexto urbano de Alto Feliz ao se comprar com o imóvel que era do município.

A figura 8 a seguir apresenta a localização geral deste imóvel no contexto urbano de Alto Feliz, enquanto as figuras 9 a 13 seguintes apresentam constatações realizadas durante a vistoria no local.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

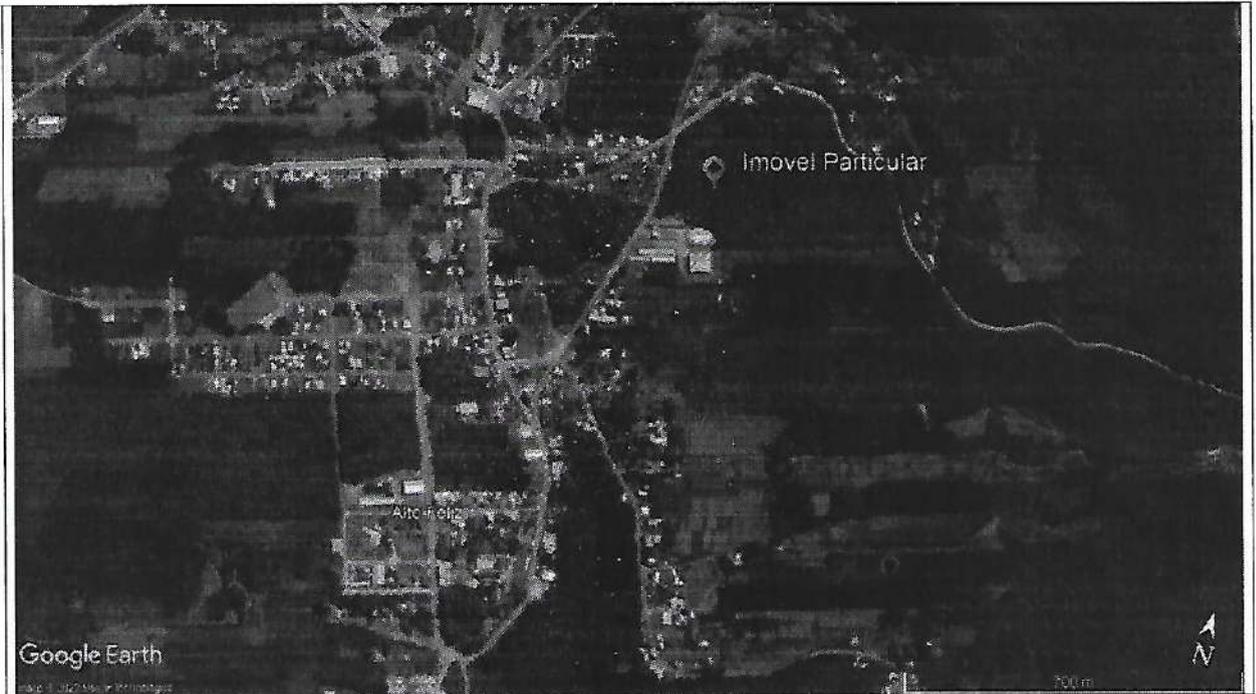


Figura 8: vista geral da localização do imóvel que inicialmente pertencia à FAMÍLIA KLEIN, dentro do contexto urbano do município de Alto Feliz.

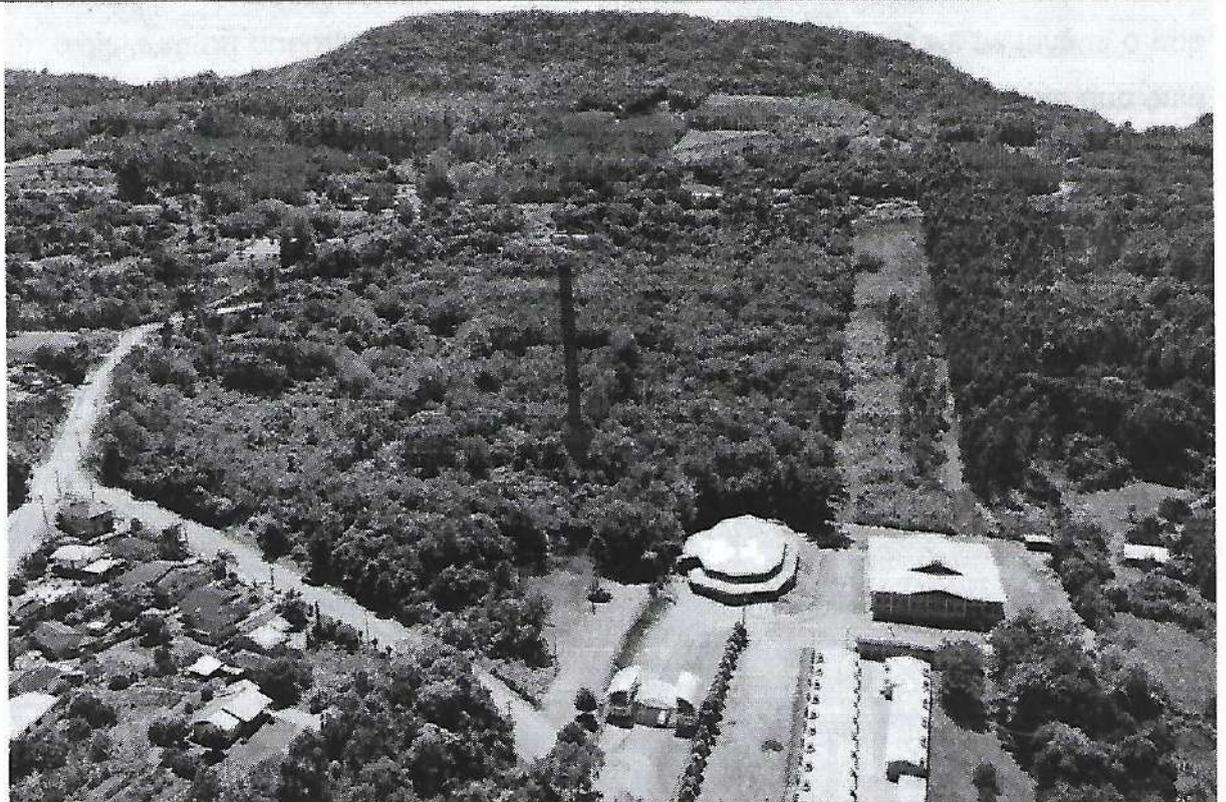


Figura 9: vista geral do imóvel da FAMÍLIA KLEIN.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

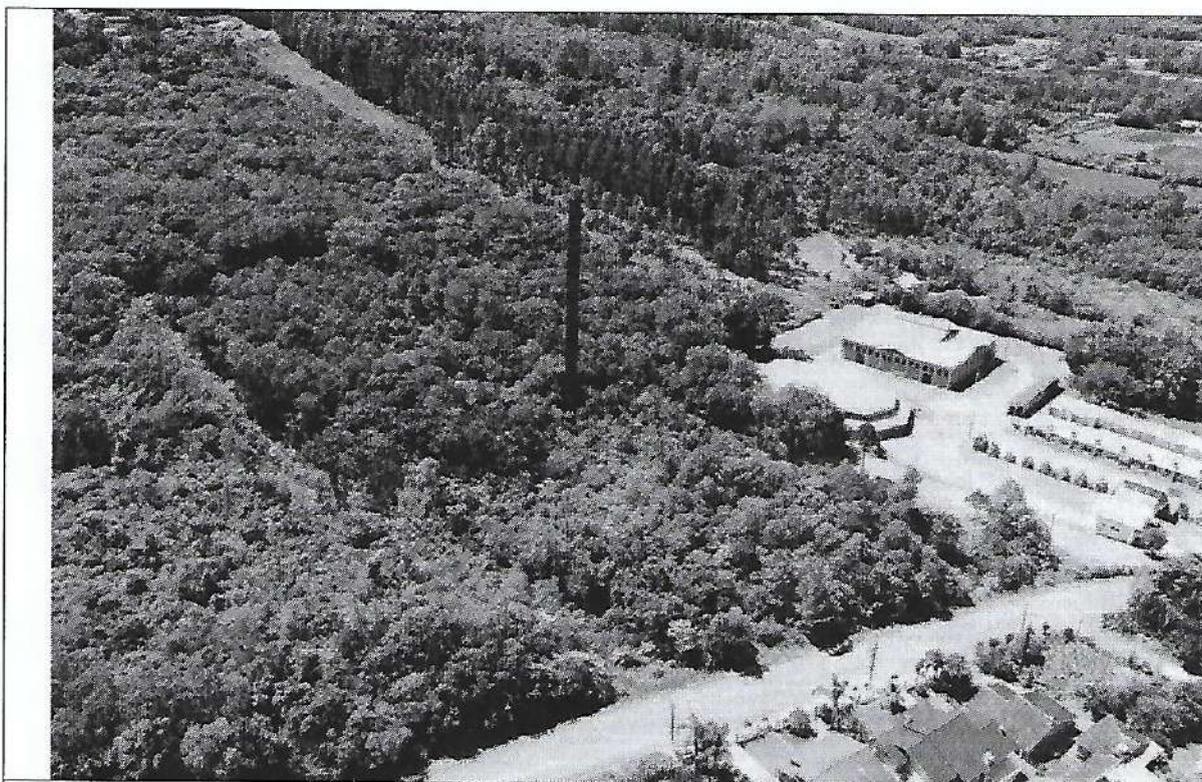


Figura 10: imóvel da FAMÍLIA KLEIN limoero ao Centro Municipal de Integração Educacional, Cultural e de Lazer Laura Simon Veit.



Figura 11: imóvel da FAMÍLIA KLEIN possui vegetação densa e fechada, além de ter 6.000m² de APP.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

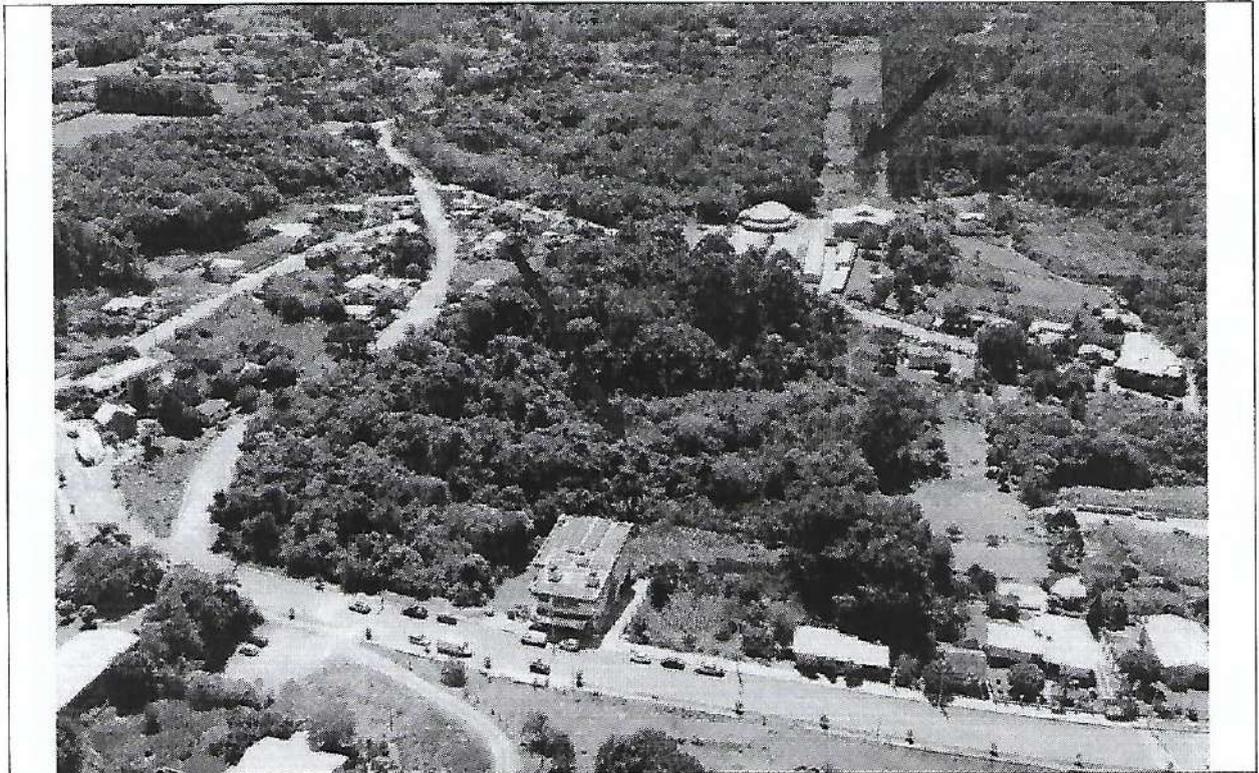


Figura 12: indicação de dois imóveis bastante similares que se identificou como atualmente à venda no mercado imobiliário de Alto Feliz, ao lado e à frente do imóvel da FAMÍLIA KLEIN.

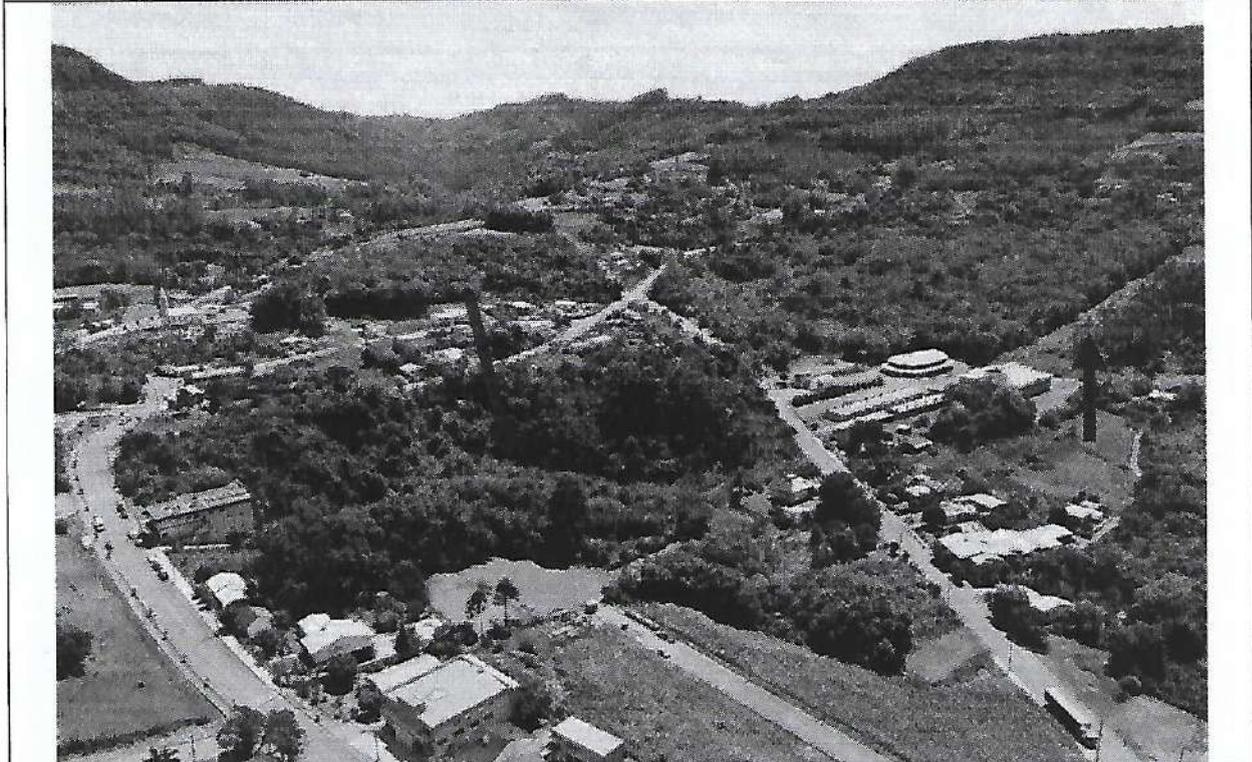


Figura 13: indicação de dois imóveis bastante similares que se identificou como atualmente à venda no mercado imobiliário de Alto Feliz, ao lado e à frente do imóvel da FAMÍLIA KLEIN.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

2.5 – Com relação ao valor de mercado do imóvel que pertencia à FAMÍLIA KLEIN, foram realizadas pesquisas de ofertas de imóveis similares no mercado imobiliário local através de sites de imobiliárias e também através da identificação *in loco* de ofertas por placas instaladas em terrenos que estivessem à venda, além de ter sido realizada visita presencial em imobiliárias locais.

Conforme já indicado nas figuras 12 e 13 anteriores, foram identificados dois imóveis muito similares ao da FAMÍLIA KLEIN, sendo um localizado imediatamente ao lado, também fazendo divisa com o Centro Municipal de Integração Educacional, Cultural e de Lazer Laura Simon Veit, e o outro imediatamente à frente, do outro lado da Rua Gustavo Weissheimer. A figura 1 abaixo apresenta a demarcação aproximada destas duas áreas, com seus respectivos valores de pedida, enquanto o quadro 1 seguinte apresenta os dados das ofertas e a média dos valores, seguido do valor médio de mercado que poderia ter o imóvel permutado, podendo inferir-se que seu valor deve estar entre os dois dados de mercado, devendo ser maior que o imóvel nos fundos do Centro Municipal, mas inferior ao do outro imóvel, que possui frente para via mais valorizada dentro do município.



Figura 14: imóvel da FAMÍLIA KLEIN ao centro, com ofertas de imóveis similares nas proximidades.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

Quadro 1 – Ofertas de imóveis mais similares ao da FAMÍLIA KLEIN

| IMOBILIÁRIA | CÓDIGO | ÁREA PRIVATIVA [m ²] | VALOR TOTAL [R\$] | VALOR UNITÁRIO [R\$/m ²] |
|--------------|--------|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Winter | 427 | 23.776,00 | R\$1.000.000,00 | R\$42,06 |
| Kirei Schorn | 257 | 9.704,58 | R\$300.000,00 | R\$30,91 |

| | | |
|-------------|------------------------------|----------------------|
| | Média | R\$ 36,49 |
| (a) | c/ Fator Oferta = 0,90 | R\$ 32,84 |
| (b) | Área total [m ²] | 22.186,25 |
| (c = a * b) | VALOR DO IMÓVEL | R\$728.543,34 |

Constatou-se que o imóvel da FAMÍLIA KLEIN pudesse ter valor atual de mercado da ordem de até R\$728.500,00 reais, obtido pela multiplicação da área do imóvel pelo valor médio das ofertas com a aplicação de um fator de oferta de 0,90, a fim de se descontar eventuais margens de negociação. Destaca-se que este é um valor conservador que se optou por utilizar por não se ter uma demarcação exata da APP, restando assim apresentado um valor maior conservador para fins de comparação, mas que eventualmente poderia ainda ser reduzido em algum montante, a depender do real impacto das restrições advindas do posicionamento da APP dentro do imóvel.

2.6 – Com relação ao valor de mercado do imóvel que pertencia ao município, pode-se inicialmente fazer considerações comparando-se os valores de ofertas atuais disponíveis nas proximidades do imóvel e, a partir destas referências, estabelecer os valores de mercado dos novos terrenos que seriam Desmembrados do imóvel inicial, conforme já foi solicitado pela empresa INNOVALE EMPREENDIMENTOS, de acordo com a planta da pág. 9 do evento 16, que visa a abertura de 12 terrenos individuais com



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

frente para a Rua Bruno Schneider, sem a necessidade de execução de qualquer obra de infraestrutura, que já é existente no local.

Para tanto, foram realizadas pesquisas de ofertas de imóveis similares no mercado imobiliário local através de sites de imobiliárias e também através da identificação *in loco* de ofertas por placas instaladas em terrenos que estivessem à venda, além de ter sido realizada visita presencial em imobiliárias locais.

As figuras 15 a 17 a seguir apresentam a divisão de terrenos que já está sendo requisitada para o imóvel do município e preços de terrenos próximos que foram identificados no mercado imobiliário local.



Figura 15: vista geral do Desmembramento de parte do imóvel que já foi solicitada junto ao Município, para a abertura de 12 terrenos com frente para a Rua Bruno Schneider.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico



Figura 16: mapeamento de ofertas próximas identificadas no mercado local.



Figura 17: mapeamento de ofertas próximas identificadas no mercado local e localizadas no loteamento Morada da Montanha.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

Observa-se que existem diversas ofertas de imóveis muito similares localizados nas proximidades, sendo que os imóveis de melhor localização superam a média de R\$300,00/m², e o imóvel mais próximo de todos, que fica na esquina imediatamente em frente ao imóvel da prefeitura, está com pedida de mercado de R\$471,11/m², denotando que a localização do imóvel da prefeitura é a mais desejável dentro do bairro, no topo do morro e com vista para a cidade. Já os imóveis no loteamento Morada da Montanha, apresentados na figura 17, possuem valor inferior, pois se localizam na parte inferior do morro, com média da ordem de R\$200,00/m².

O quadro 2 abaixo apresenta as ofertas de melhor localização, apresentadas na figura 16, e o quadro 3 seguinte apresenta as ofertas de localização inferior, mas ainda assim no mesmo loteamento, apresentadas na figura 17.

Quadro 2 – Ofertas de imóveis mais similares ao do Município

| ITEM | IMOBILIÁRIA | CÓDIGO | ÁREA [m ²] | VALOR TOTAL [R\$] | VALOR UNITÁRIO [R\$/m ²] |
|------|--------------|---------|------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 1 | Foxter | 214822 | 450,00 | R\$212.000,00 | R\$471,11 |
| 2 | Proeza | TE00053 | 751,85 | R\$200.000,00 | R\$266,01 |
| 3 | Kirei Schorn | - | 395,00 | R\$120.000,00 | R\$303,80 |
| 4 | Kirei Schorn | - | 480,00 | R\$150.000,00 | R\$312,50 |
| 5 | Winter | 561 | 545,26 | R\$200.000,00 | R\$366,80 |

| | |
|------------------------|------------|
| Média | R\$ 344,04 |
| c/ Fator Oferta = 0,90 | R\$ 309,64 |



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

Quadro 3 – Ofertas de imóveis com localização inferior ao do Município

| ITEM | IMOBILIÁRIA | CÓDIGO | ÁREA [m ²] | VALOR TOTAL [R\$] | VALOR UNITÁRIO [R\$/m ²] |
|------|----------------|---------|------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 1 | Lucélia Maciel | TE00040 | 360,00 | R\$75.000,00 | R\$208,33 |
| 2 | Projeplan | 1407 | 450,00 | R\$75.000,00 | R\$166,67 |
| 3 | Kirei Schorn | 57 | 450,00 | R\$95.000,00 | R\$211,11 |
| 4 | Kirei Schorn | 155 | 360,00 | R\$85.000,00 | R\$236,11 |
| 5 | Kirei Schorn | 278 | 360,00 | R\$65.000,00 | R\$180,56 |

| | |
|------------------------|------------|
| Média | R\$ 200,56 |
| c/ Fator Oferta = 0,90 | R\$ 180,50 |

Analisando-se as ofertas apresentadas nos quadros 1 e 2 anteriores, conclui-se que os 12 imóveis que seriam desmembrados seriam negociados no mercado local a valores médios da ordem de R\$300/m² ou mais, devido à sua localização privilegiada. Utilizando-se este valor como referência conservadora, uma vez que abaixo da média obtida com um fator de oferta de 0,90, aplicado para se descontar eventuais margens de negociação, obtêm-se os valores de venda que serão apresentados no quadro 4 a seguir.

Quadro 4 – Valores estimados de mercado dos 12 terrenos do Desmembramento

| TERRENO | ÁREA | VALOR DO MZ | VALOR TOTAL |
|---------|--------|-------------|---------------|
| 1 | 450,00 | R\$300,00 | R\$135.000,00 |
| 2 | 360,00 | R\$300,00 | R\$108.000,00 |
| 3 | 360,00 | R\$300,00 | R\$108.000,00 |
| 4 | 648,00 | R\$300,00 | R\$194.400,00 |



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

| TERRENO | ÁREA | VALOR DO M2 | VALOR TOTAL |
|---------|--------|-------------|---------------|
| 5 | 648,00 | R\$300,00 | R\$194.400,00 |
| 6 | 648,00 | R\$300,00 | R\$194.400,00 |
| 7 | 648,00 | R\$300,00 | R\$194.400,00 |
| 8 | 648,00 | R\$300,00 | R\$194.400,00 |
| 9 | 648,00 | R\$300,00 | R\$194.400,00 |
| 10 | 360,00 | R\$300,00 | R\$108.000,00 |
| 11 | 360,00 | R\$300,00 | R\$108.000,00 |
| 12 | 450,00 | R\$300,00 | R\$135.000,00 |

| | |
|------------------------------|------------------------|
| VALOR GERAL DE VENDAS | R\$1.868.400,00 |
|------------------------------|------------------------|

Analisando-se os valores apresentados no quadro 3 acima e comparando-se com os valores estimados para o imóvel da FAMÍLIA KLEIN que foram apresentados no item 2.5 anterior, já se conclui, de início e sem nem mesmo analisar a utilização do imóvel como um todo, que o valor de mercado do terreno que pertencia ao município **é muitas vezes superior ao que foi avaliado para a operação de permuta, e que resultará em enorme prejuízo ao erário caso a mesma não seja desfeita ou ajustada**, para que o município, no mínimo, reduza consideravelmente a área entregue, que deve ser muito inferior aos 16.076,00m² que foram negociados.

Conforme apresentado no item anterior, no qual estimou-se que o imóvel da FAMÍLIA KLEIN pudesse ter valor de mercado de cerca de R\$728.500,00, conclui-se que o terreno poderia ser permutado por algo como 5 ou 6 dos terrenos que estão sendo desmembrados, cujo valor de mercado já seria suficiente para uma operação de permuta de valores de mercado equivalentes.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

2.7 – Constatou-se ainda que, no intervalo de tempo entre a designação da Comissão de Avaliação de Imóveis (02/04/2018) e a Lei Municipal n.º 1.274/2018 (17 de setembro de 2018), foi promulgada a Lei Municipal n.º 1.255/2018 (25/06/2018), que alterou o Perímetro Urbano do Município de Alto Feliz.

No novo Perímetro Urbano estabelecido por esta lei verificou-se que ambos os imóveis envolvidos na operação de permuta estão em Área Urbana, mas não tendo sido possível verificar qual era o Perímetro Urbano anterior, uma vez que tal legislação não foi encontrada publicada de forma *on-line*. Dessa forma, sugere-se requerer a apresentação de mapa com os Perímetros Urbanos antigo e novo, a fim de se verificar se houve alguma alteração direcionada que visasse tornar algum dos imóveis de rural para urbano, principalmente o imóvel inicialmente particular.

A figura 18 abaixo apresenta o perímetro urbano do município, conforme estabelecido pela Lei Municipal n.º 1.255/2018, bem como indica a localização dos dois imóveis envolvidos na operação de permuta investigada.

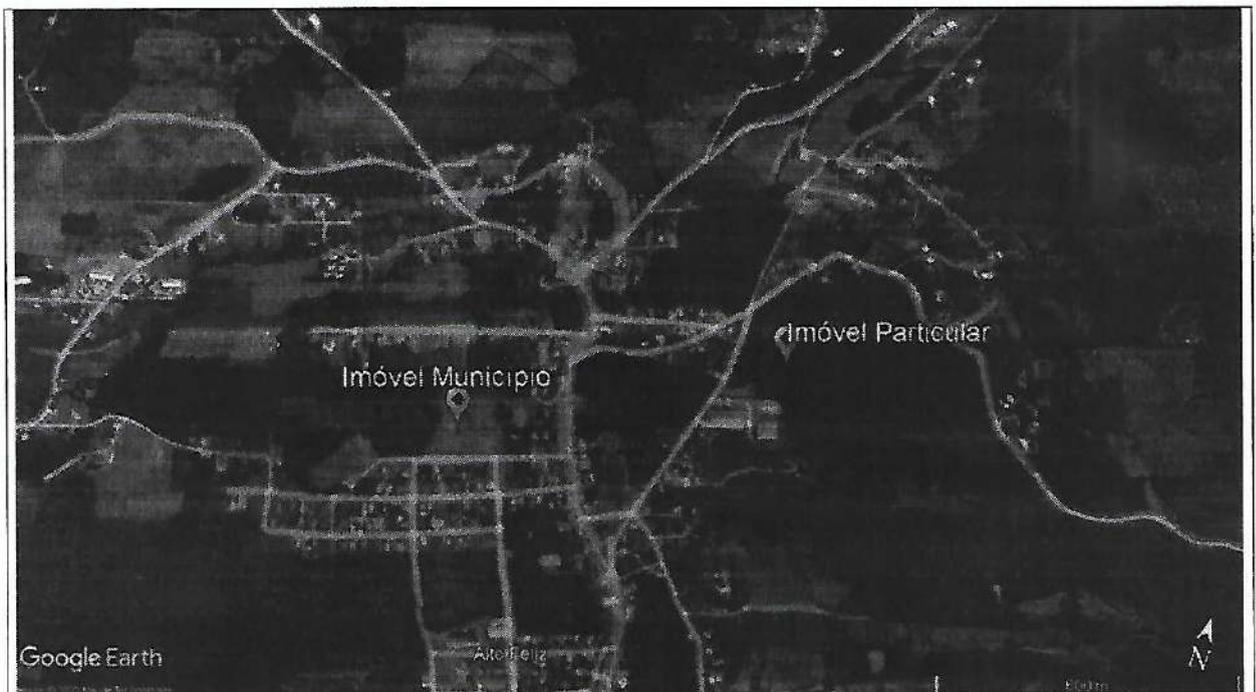


Figura 18: vista geral dos dois imóveis envolvidos na operação de permuta e dos limites do Perímetro Urbano de Alto Feliz, conforme estabelecidos em 25/06/2018 pela Lei Municipal n.º 1.255/2018.



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

3. CONCLUSÕES/SUGESTÕES

3.1 – Conforme detalhado no item 2.5 das Considerações Técnicas, estimou-se que o imóvel que pertencia à FAMÍLIA KLEIN pudesse ter valor atual de mercado de cerca de R\$ 728.500,00 (setecentos e vinte e oito mil e quinhentos reais), estimados de forma conservadora sem considerar eventuais impactos e restrições advindas da Área de Preservação Permanente, uma vez que não se dispõe de demarcação exata da mesma.

3.2 – Conforme detalhado no item 2.6 das Considerações Técnicas, constatou-se que o valor de mercado do imóvel do município **é muitas vezes superior ao que foi avaliado para a operação de permuta**, e que a negociação entabulada **resultará em enorme prejuízo ao erário caso a mesma não seja desfeita ou ajustada**.

Constatou-se que apenas a parcela do terreno que está sendo objeto de operação de Desmembramento, onde 6.228m² serão simplesmente divididos em 12 terrenos com frente para a Rua Bruno Schneider, sem a necessidade de execução de qualquer obra de infraestrutura, possui um Valor Geral de Vendas superior a R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), montante este que poderá ser dobrado com o loteamento do restante da área, que tem um total de 16.076,00m².

Dessa forma, sinaliza-se o entendimento de que o imóvel da FAMÍLIA KLEIN poderia ter sido permutado por algo como 5 ou 6 dos terrenos que estão sendo desmembrados na Rua Bruno Schneider, cujo valor somado já seria suficiente para uma operação de permuta com valores de mercado equivalentes.

3.3 – Sinaliza-se que nos autos consta apenas a portaria de designação da Comissão de Avaliação, não tendo sido juntada nenhuma documentação que tenha eventualmente sido gerada no processo de avaliação, como Laudos de Avaliação, e



**Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico**

nem os dados de mercado que possam ter eventualmente embasado as avaliações realizadas.

Dessa forma, sugere-se requerer ao município e/ou aos membros da Comissão de Avaliação sobre a eventual existência de documentos relacionados ao processo de avaliação dos imóveis envolvidos na permuta.

3.4 – Conforme apresentado no item 2.7 das Considerações Técnicas, verificou-se que houve alteração no Perímetro Urbano em 25/06/2018, exatamente no intervalo de tempo entre a designação da Comissão de Avaliação de Imóveis (02/04/2018) e a Lei Municipal n.º 1.274/2018 (17 de setembro de 2018) que estabeleceu a permuta.

Como o perímetro anterior não foi passível de verificação por indisponibilidade de dados, sugere-se requerer ao município que apresente dados e mapeamentos referentes ao Antigo e ao Novo Perímetro Urbano, a fim de se verificar se houve alguma alteração direcionada que visasse tornar algum dos imóveis de rural para urbano, principalmente o imóvel que pertencia à FAMÍLIA KLEIN.

Porto Alegre, 17 de fevereiro de 2022.

LÉO JAIME ZANDONAI
Engenheiro Civil
CREA/RS 164.597

Documento assinado digitalmente por (verificado em 18/02/2022 11:12:00):

Nome: **Leo Jaime Zandonai**

Data: **17/02/2022 13:33:55 GMT-03:00**

Documento eletrônico assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. A conferência de autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico:

"<http://www.mprs.mp.br/autenticacao/documento>"
informando a chave **000014192722@SIN** e o CRC **26.0505.9327**.

1/1



Prefeitura Municipal de Alto Feliz

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 048/2022

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

Trata o Projeto nº 048/2022, que **REVOGA A AUTORIZAÇÃO PARA O EXECUTIVO MUNICIPAL REALIZAR PERMUTA DE BEM IMÓVEL DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL COM BEM IMÓVEL PARTICULAR CONCEDIDA ATRAVÉS DA LEI MUNICIPAL Nº 1.274, DE 17 DE SETEMBRO DE 2018 PARA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O legislativo municipal autorizou o Executivo a realizar a permuta de um imóvel de propriedade do Município por um imóvel de um particular.

Após autorização do Legislativo Municipal através da Lei Municipal 1.274/2018 foram firmadas operações de permuta de imóveis envolvendo uma fração de um imóvel pertencente ao município com área superficial de 16.076,00m² (dezesseis mil, setenta e seis metros quadrados), registrada sob a matrícula nº 2.297, livro nº 02-RG, fls. 01, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Feliz/RS e uma fração de uma área de terras pertencente à FAMÍLIA KLEIN, com área superficial de 22.186,25m², dos quais 6.000m² são classificados como APP, inserida em uma área maior (de 201.592,00m²) que é objeto da matrícula n.º 2.539, livro nº 02-RG, fls. 01, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Feliz.

Todavia, sobreveio investigação do Ministério Público, autuado sob nº Procedimento nº 00773.000.637/2021 e após Parecer da equipe técnica daquele órgão sobreveio despacho do órgão ministerial nos seguintes termos:

O parecer técnico encaminhado pelo GAT (evento 19) concluiu que a área pertencente ao Município possui valor substancialmente superior àquele constante na avaliação que fundamentou a operação de permuta, de modo que resultará enorme prejuízo ao erário acaso não seja desfeita ou ajustada.

Desta forma, tendo em vista as conclusões exaradas pelo expert, encaminhe-se cópia do documento ao Município e à representante dos herdeiros da família Klein, para conhecimento do teor.



Prefeitura Municipal de Alto Feliz

O PARECER TÉCNICO, DOCUMENTO UAA N.º 0190/2022 UNIDADE DE ASSESSORAMENTO AMBIENTAL CONST. CIVIL – AVALIAÇÕES – PERMUTA – ALTO FELIZ emitido pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul, Gabinete de Assessoramento Técnico (cujas cópias se anexa) constatou que:



Ministério Público do Rio Grande do Sul
Gabinete de Assessoramento Técnico

3. CONCLUSÕES/SUGESTÕES

3.1 – Conforme detalhado no item 2.5 das Considerações Técnicas, estimou-se que o imóvel que pertencia à FAMÍLIA KLEIN pudesse ter valor atual de mercado de cerca de R\$ 728.500,00 (setecentos e vinte e oito mil e quinhentos reais), estimados de forma conservadora sem considerar eventuais impactos e restrições advindas da Área de Preservação Permanente, uma vez que não se dispõe de demarcação exata da mesma.

3.2 – Conforme detalhado no item 2.6 das Considerações Técnicas, constatou-se que o valor de mercado do imóvel do município é **muchas vezes superior ao que foi avaliado para a operação de permuta**, e que a negociação entabulada **resultará em enorme prejuízo ao erário caso a mesma não seja desfeita ou ajustada**.

Constatou-se que apenas a parcela do terreno que está sendo objeto de operação de Desmembramento, onde 6.228m² serão simplesmente divididos em 12 terrenos com frente para a Rua Bruno Schneider, sem a necessidade de execução de qualquer obra de infraestrutura, possui um Valor Geral de Vendas superior a R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), montante este que poderá ser dobrado com o loteamento do restante da área, que tem um total de 16.076,00m².

Dessa forma, sinaliza-se o entendimento de que o imóvel da FAMÍLIA KLEIN poderia ter sido permutado por algo como 5 ou 6 dos terrenos que estão sendo desmembrados na Rua Bruno Schneider, cujo valor somado já seria suficiente para uma operação de permuta com valores de mercado equivalentes.

3.3 – Sinaliza-se que nos autos consta apenas a portaria de designação da Comissão de Avaliação, não tendo sido juntada nenhuma documentação que tenha eventualmente sido gerada no processo de avaliação, como Laudos de Avaliação, e



Prefeitura Municipal de Alto Feliz

nem os dados de mercado que possam ter eventualmente embasado as avaliações realizadas.

Dessa forma, sugere-se requerer ao município e/ou aos membros da Comissão de Avaliação sobre a eventual existência de documentos relacionados ao processo de avaliação dos imóveis envolvidos na permuta.

3.4 – Conforme apresentado no item 2.7 das Considerações Técnicas, verificou-se que houve alteração no Perímetro Urbano em 25/06/2018, exatamente no intervalo de tempo entre a designação da Comissão de Avaliação de Imóveis (02/04/2018) e a Lei Municipal n.º 1.274/2018 (17 de setembro de 2018) que estabeleceu a permuta.

Como o perímetro anterior não foi passível de verificação por indisponibilidade de dados, sugere-se requerer ao município que apresente dados e mapeamentos referentes ao Antigo e ao Novo Perímetro Urbano, a fim de se verificar se houve alguma alteração direcionada que visasse tornar algum dos imóveis de rural para urbano, principalmente o imóvel que pertencia à FAMILIA KLEIN. O

Porto Alegre, 17 de fevereiro de 2022.

LÉO JAIME ZANDONAI
Engenheiro Civil
CREA/RS 164.597

Portanto, nítido e claro que a determinação e orientação do MP é pelo desfazimento da permuta realizada ou que a mesma limite a 5 lotes, o que para a administração municipal não se mostra viável.

Em reunião com alguns familiares da família Klein entendeu-se por bem em desfazer a permuta na íntegra a fim de dar maior agilidade na solução do problema.

E, para tanto, faz-se necessário a autorização dessa Casa Legislativa para ser cancelada a autorização da permuta anteriormente firmada, o que se requer através do presente Projeto.

Esclarecemos que todos os herdeiros serão notificados extrajudicialmente possibilitando que firmem de forma extrajudicial o distrato e, em havendo alguma discordância o Executivo



Prefeitura Municipal de Alto Feliz

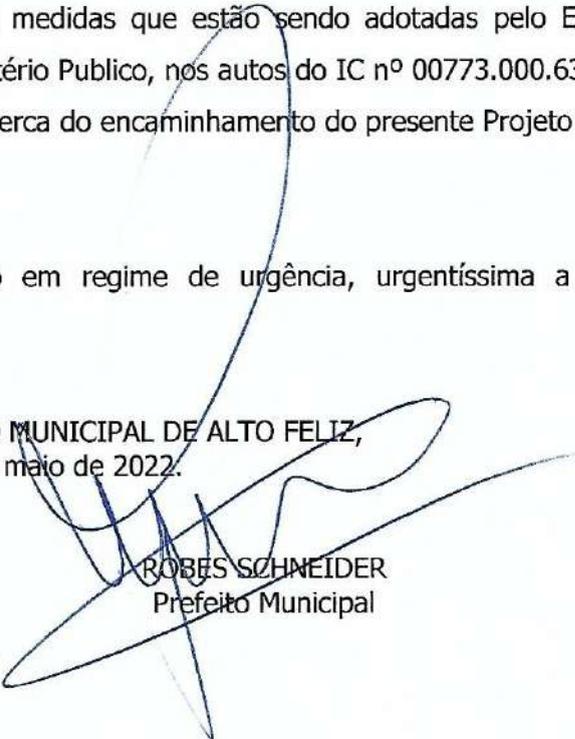
promoverá ação judicial competente a fim de evitar maiores prejuízos ao erário além daqueles já suportados.

Ainda, deve-se informar a essa Casa Legislativa que há herdeiros incapazes e será necessário promover requisição judicial para desfazer o negocio, o que poderá causar uma demora na solução total do cancelamento da permuta.

Por fim informamos que todas as medidas que estão sendo adotadas pelo Executivo Municipal estão sendo informadas ao Ministério Público, nos autos do IC nº 00773.000.637/2021, bem como, será notificado aquele órgão acerca do encaminhamento do presente Projeto de Lei a essa Câmara.

Pedimos a aprovação do projeto em regime de urgência, urgentíssima a fim de regularizar imediatamente a situação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ALTO FELIZ,
aos onze dias do mês de maio de 2022.


ROBES SCHNEIDER
Prefeito Municipal