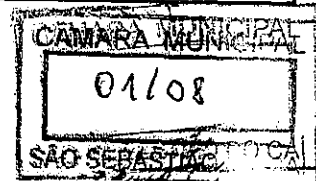


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

PROJETO DE LEI Nº 063/2021



**AUTORIZA O EXECUTIVO A
DESAPROPRIAR IMÓVEIS URBANOS,
PARA FINS DE IMPLEMENTAÇÃO DE
POLÍTICA HABITACIONAL, E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

JÚLIO CÉSAR CAMPANI, Prefeito Municipal de São Sebastião do Cai.

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

LEI:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a desapropriar dezoito lotes urbanos, ora declarados de interesse público, localizados junto a Quadra P do Loteamento Boa Vista, em São Sebastião do Cai, de propriedade de Schmitz Consultores Imobiliários, inscrita no CNPJ sob nº 05.494.106/0001-02, sediada na Avenida do Parque, s/n, bairro Centro, Município de Bom Princípio, conforme descritivo abaixo:

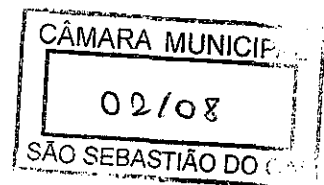
Lote 01: Um terreno urbano composto do lote nº 01 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.009 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 02: Um terreno urbano composto do lote nº 02 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.010 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 03: Um terreno urbano composto do lote nº 03 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.011 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 04: Um terreno urbano composto do lote nº 04 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.012 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 05: Um terreno urbano composto do lote nº 05 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.013 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Lote 06: Um terreno urbano composto do lote nº 06 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.014 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 07: Um terreno urbano composto do lote nº 07 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.015 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 08: Um terreno urbano composto do lote nº 08 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.016 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 09: Um terreno urbano composto do lote nº 09 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.017 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 10: Um terreno urbano composto do lote nº 10 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.018 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

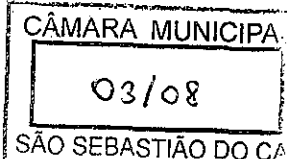
Lote 11: Um terreno urbano composto do lote nº 11 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.019 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 12: Um terreno urbano composto do lote nº 12 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.020 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 13: Um terreno urbano composto do lote nº 13 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.021 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 14: Um terreno urbano composto do lote nº 14 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.022 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Julio



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Lote 15: Um terreno urbano composto do lote nº 15 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.023 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 16: Um terreno urbano composto do lote nº 16 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.024 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 17: Um terreno urbano composto do lote nº 17 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.025 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Lote 18: Um terreno urbano composto do lote nº 18 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 240 m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 34.026 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Art. 2º A presente desapropriação ocorre de forma amigável, com consentimento da desapropriada, e destina-se a implantação de projeto habitacional, pela construção de moradias populares para famílias de baixa renda.

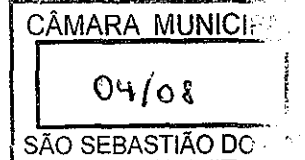
Art. 3º Ficam os imóveis descritos no art. 1º avaliados, em seu conjunto, em R\$ 1.430.000,00 (um milhão, quatrocentos e trinta mil reais), conforme segue:

- I - Lotes 01 e 02: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) cada;
- II - Lotes 03 e 04: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) cada;
- III - Lotes 05 a 10: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) cada;
- IV - Lotes 11 a 18: R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) cada.

Parágrafo único: Sobre o valor descrito no caput, será concedido, a título de desconto, o percentual de 20% (vinte por cento), conforme Termo de Concordância, assinado pelo representante legal da desapropriada, anexo e parte integrante desta Lei.

Art. 4º O valor da desapropriação dos imóveis descritos e relacionados no artigo 1º será de R\$ 1.144.000,00, sobre o qual será abatido o montante de R\$ 278.604,30, relativo aos débitos de IPTU, vencidos e a vencer até 31/12/2021, de todos os lotes do Loteamento Boa Vista de propriedade de Schmitz Consultores Imobiliários Ltda., conforme relatórios em anexo, resultando no pagamento líquido de R\$ 865.395,66 (oitocentos e sessenta e cinco mil, trezentos e noventa e cinco reais e sessenta e seis centavos)

§ 1º Sobre os débitos de IPTU vencidos e inscritos em dívida ativa incidirão os descontos previstos na Lei Municipal nº 4.278/2021, na modalidade pagamento à vista.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

§ 2º O pagamento ocorrerá, integralmente, no ato de formalização das escrituras de transmissão de propriedade, e será condição para assinatura das mesmas.

§ 3º Para fins de escrituração e registro, o desconto será aplicado linearmente junto aos lotes desapropriados.

§ 4º As condições previstas no *caput* serão mantidas, independente de novo vencimento dos tributos ou modificações de percentuais previstos na Lei Municipal nº 4.278/2021.

§ 5º Obriga-se ainda a Incorporadora Schmitz Consultores Imobiliários Ltda. a construir, sem ônus para o Município, um prédio para instalação de Posto Policial, em área de propriedade do Município no Loteamento Popular, além de pavimentar, com "PVS", trecho da Rua Carlos Chagas. O Projeto arquitetônico, entretanto, será de responsabilidade do Município.

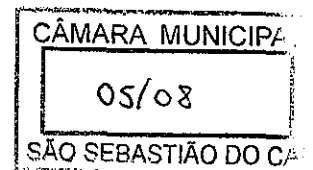
Art. 5º Fica assegurado o cumprimento, pelo Município, das averbações de "Cláusula de Construção" inscritas junto as matrículas dos lotes desapropriados.

Art. 6º As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 7º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e será regulamentada no que couber.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Cai,


JÚLIO CÉSAR CAMPANI
Prefeito Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores!

O presente projeto busca autorização legislativa para aquisição de lotes urbanos, visando a implantação de projeto habitacional, de cunho social, de construção de moradias para população de baixa renda e/ou em situação de vulnerabilidade.

A aquisição de área urbana ora proposta, com dimensões e localização adequadas, é o primeiro passo e investimento visando a implantação de Política Habitacional, de amplo alcance e com potencial de proporcionar moradia digna para muitas famílias caienses.

A opção pela aquisição de lotes dotados de matrículas individualizadas e de infraestrutura urbana ocorre tendo em vista os fatores celeridade e economicidade. Eventual aquisição de área e posterior investimento em infraestrutura e divisão de lotes demandaria uma série de licenciamentos, contratação de serviços, licitações, execução e acompanhamento, que demandam maior espaço de tempo, processos licitatórios diversos, além de estar sujeito a imprevistos comuns nesse tipo de empreendimento.

Para maior aclaração dos nobres vereadores, informamos que estes terrenos foram avaliados por profissionais de reconhecido conhecimento do mercado imobiliário, conforme segue:

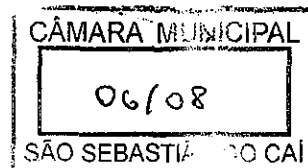
- Carlos Meine Negócios Imobiliários: R\$ 1.430.000,00 (um milhão, quatrocentos e trinta mil reais);
- Pajuá Imobiliária (Rudi Ralf Muller): R\$ 1.430.000,00 (um milhão, quatrocentos e trinta mil reais).

Sobre os valores de avaliação, o Executivo obteve desconto na ordem de 20%, em função da forma de pagamento e do grande volume de lotes adquiridos. Ademais, a empresa desapropriada, Schmitz Consultores Imobiliários, apresenta débitos de IPTU junto ao Município que, considerando a Lei do REFIS em vigor, ficará assim constituído:

- Débito original: R\$ 327.643,38;
- Desconto REFIS: R\$ 49.039,38;
- Débito líquido: R\$ 278.604,00.

Os débitos contemplam o IPTU dos anos de 2019, 2020 e 2021, das 372 inscrições imobiliárias que compõem o Loteamento Boa Vista, cujo titular é a empresa Schmitz Consultores Imobiliários. Os descontos incidem somente sobre os débitos de 2019 e 2020.

Julio



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

A partir dessa composição, do valor de avaliação R\$ 1,4 milhões, o Município desembolsará R\$ 865.395,66, ou seja, valor cerca de 40% inferior. Com isso do valor de R\$ 2 milhões de recursos próprios orçados para implantação de Política Habitacional, restarão mais de R\$ 1,1 milhões, montante que proporcionará a edificação de boa quantidade de moradias, com a devida qualidade.

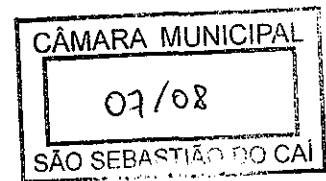
Outro aspecto positivo deste projeto refere-se à economicidade. A transição do modelo de aluguel social para o de construção de moradias tende a ser vantajosa à médio e longo prazo, pois permitirá a gradativa redução dos desembolsos mensais a título de aluguel social, atualmente em cerca de R\$ 20 mil mensais.

Por fim, o Executivo entende que esse projeto permitirá, também, avanços no aspecto de segurança pública, uma vez que há a intenção de cedência de moradias para policiais militares, além da construção de Posto Policial em área institucional próxima a área ora desapropriada.

Pelo exposto, solicito aos Nobres Edis, que o referido Projeto de Lei seja votado e aprovado nos termos ora propostos.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 04 dias do mês de agosto de 2021.


JÚLIO CÉSAR CAMPANI
Prefeito Municipal



DECLARAÇÃO

SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob n.º 05.494.106/0001-02, estabelecida a Avenida do Parque, s/n.º, centro, na cidade de Bom Princípio, RS, representada neste ato pelo sócio diretor, **JOÃO PAULO SCHMITZ**, Corretor de Imóveis, portador da Cédula de Identidade n.º 1035420825 da SSP/RS, inscrito no CPF sob n.º 444.519.970-20, divorciado, brasileiro, residente e domiciliado na cidade de Feliz, RS, proprietária e responsável pela implantação do Loteamento Boa Vista, zona urbana da cidade de São Sebastião do Caí, vem por meio desta declaração, manifestar a concordância, na íntegra, com o disposto no Projeto de Lei 063/21, do Município de São Sebastião do Caí, de modo que a desapropriação proposta ocorra de forma consensual.

Bom Princípio, 02 de julho de 2021.

RAFAEL GUILHERME
BARKERT

João Paulo Schmitz
SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA.



TABELIONATO DE BOM PRINCÍPIO - RS

Rua José Arminio Selbach, 267, Centro
Bom Princípio - RS - Fone: (51) 3634-2247
Marcelo Barkert - Tabelião



Reconheço a assinatura indicada como AUTENTICA
da: JOÃO PAULO SCHMITZ por SCHMITZ CONSULTORES
IMOBILIÁRIOS LTDA. Dou fé.
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Bom Princípio-RS, 02 de julho de 2021, 11:23
Rafael Guilherme Barkert - Substituto
R\$5,30 + 0296.01.2100008.04384 (R\$1,40)

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

COMISSÃO GERAL DE PARECERES

Assunto: Expediente – PM 063/2021- CM 276/21
Relator: Cesar dos Santos Junior
Projeto de lei do Executivo Municipal que autoriza o Executivo a desapropriar imóveis urbanos, para fins de implementação de política habitacional, e dá outras providências.

PARECER

Considerando a previsão constitucional do direito à habitação, dou parecer **favorável** ao projeto de lei.

Em 13 de agosto de 2021.


Vereador CESAR DOS SANTOS JUNIOR
Relator

Voto dos Vereadores Anastácio da Silva, João Marcos Duarte Guará, Dilson Dioclécio Pires e da Vereadora Nilse Maria Alves de Lima: de acordo com o relator.

PARECER CONCLUSIVO

A CGP é, por unanimidade, **favorável** à aprovação do projeto de lei.
Em 13 de agosto de 2021.


Vereador CESAR DOS SANTOS JUNIOR
Presidente


ANASTÁCIO DA SILVA


DILSON DIOCLECIO PIRES


JOÃO MARCOS DUARTE GUARÁ


NILSE MARIA ALVES DE LIMA