



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria do Meio Ambiente

Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente -
COMDEMA

Ofício Nº 028/2018

Gramado, 06 de novembro de 2018.

Prezados Senhores,

Ao cumprimentá-los cordialmente, vimos por meio deste, informar que, após análise da minuta do Projeto de Lei referente à área da empresa Gramado Parks (Parque das Orquídeas) a ser adquirida pelo Município através de transferência do direito de construir pela Câmara Técnica do COMDEMA, solicita que sejam realizadas as seguintes alterações na redação do Projeto de Lei:

1. Incluir metragem e porcentagem de aumento de área construída para cada obra constante no inciso I do artigo 4º;
- X 2. Deverá ser incluída nas obrigações do proprietário do imóvel a necessidade de adequação de todos os licenciamentos vigentes das obras constantes no inciso I do artigo 4º com a inclusão dos acréscimos de área construída e demais alterações relacionadas a estas licenças;
3. Incluir na alínea a do inciso I do artigo 5º que, independentemente da execução dos acréscimos nos projetos, assim que as licenças e demais autorizações vigentes forem concedidas ao empreendedor, deverá ser transferido o imóvel descrito no artigo 1º da Lei ao Município de Gramado.

Após realizadas as alterações, o Projeto de Lei será encaminhado à Plenária do COMDEMA para deliberação.

Atenciosamente,



Victor Ferrari
Presidente do COMDEMA

Vossa Senhoria

Jeferson Luiz Beyer Zatti

Secretário Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil de Gramado

C/C

Ilmo. Sr. °

João Gilberto Barbosa Barcellos

Procurador Geral do Município de Gramado



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

ATA DA 8ª REUNIÃO CT - COMDEMA – 2018

Data: 05 de NOVEMBRO de 2018.

Hora: 14:00 horas.

Local: Sala de Reuniões da Secretaria de Governança.

Conselheiros presentes: Presentes à Reunião todos os que assinaram a lista de presença que segue em anexo à presente ata: Rosaura Heurich, Lucas Nadler, Carmem Piazzzi, Antônio Fávero, Ricardo Peccin e Paulo Drecksler.

Verificada a presença de quórum regimental, foi declarada aberta a sessão. Antes de aberta a ordem do dia, O Conselheiro Rolf Naumann, suplente do Conselheiro Paulo Drecksler, solicitou alteração do parágrafo único do artigo 5º da Resolução COMDEMA 03/2018, para que ambos, titular e suplente, pudessem participar das reuniões da Câmara Técnica. Após, o mesmo se retirou da reunião. A Conselheira Rosaura solicitou a mudança de ordem de análise do Processo 11345/2018, para que o mesmo fosse deliberado por último, tendo em vista a complexidade do assunto. Assim, após estas considerações, foram tomadas as seguintes deliberações:

Deliberações:

1. *Eleição do presidente da Câmara Técnica (Resolução COMDEMA 03/2018)* – após, novamente, nenhum conselheiro concorrer ao cargo de presidente, ficou acordado que a eleição ocorreria, sem falta, na próxima reunião da Câmara Técnica. A reunião de hoje foi presidida, interinamente, pelo Conselheiro Lucas Nadler.
2. *Análise da minuta do Projeto de Lei referente à área da empresa Gramado Parks (Parque das Orquídeas) a ser adquirida pelo Município através de transferência do direito de construir* – aprovado para deliberação na Plenária do COMDEMA, desde que sejam realizadas as seguintes alterações: (será encaminhado ofício à Secretaria de Planejamento e à Procuradoria Municipal contendo as sugestões para acréscimo na redação do Projeto de Lei):
 - 2.1. Incluir metragem e porcentagem de aumento de área construída para cada obra constante no inciso I do artigo 4º; ✓
 - 2.2. Deverá ser incluída nas obrigações do proprietário do imóvel a necessidade de adequação de todos os licenciamentos vigentes das obras constantes no inciso I do artigo 4º com a inclusão dos acréscimos de área construída e demais alterações relacionadas a estas licenças; ✓
 - 2.3. Incluir na alínea a do inciso I do artigo 5º que, independentemente da execução dos



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

acréscimos nos projetos, assim que as licenças e demais autorizações vigentes forem concedidas ao empreendedor, deverá ser transferido o imóvel descrito no artigo 1º da Lei ao Município de Gramado.

3. *Apresentação da proposta da Diretriz Técnica 02/2018 – SMMA, referente à definição de procedimentos e critérios técnicos para análise dos processos que contemplam os CODRAM 5110,00 e 5130,00 tendo em vista à alteração da Resolução CONSEMA 372/2018 e a exclusão dos referidos códigos – aprovada por esta Câmara Técnica, devendo ser encaminhado à Plenária do COMDEMA para deliberação;*
4. *Para conhecimento e discussão do Projeto de Lei o qual estabelece o Cadastro Técnico e a TCFA no âmbito de Gramado, tendo em vista que o recolhimento da referida taxa já ocorre desde o ano de 2001, contudo aguardava regulamentação no Estado e no Município – aprovada por esta Câmara Técnica, devendo ser encaminhado à Plenária do COMDEMA para deliberação;*
5. *Processo 11345/2018 – HRH GRAMADO PARTICIPAÇÕES (Hard Rock Hotel) – aprovado para deliberação na Plenária do COMDEMA desde que seja respondido ofício a ser encaminhado para Secretaria de Turismo e Gabinete de Prefeito. Este ofício solicitará que sejam apresentados dados relacionados a Estudo de Impacto Econômico-Financeiro sobre a demanda turística no município de Gramado para absorção de tal empreendimento, com a finalidade de que o mesmo não prejudique o setor hoteleiro atual.*

Nada mais havendo, deu-se por encerrada a reunião, da qual eu, Lucas Homem Nadler, na qualidade de Secretário, lavrei a presente Ata, que será encaminhada a todos, e vai assinada por mim e Conselheiros presentes à reunião.

Gramado, 05 de novembro de 2018.

Rosaura Heurich

Lucas Homem Nadler

Carmem Piazzzi

Antônio Fávero

Ricardo Peccin

Paulo Drecksler



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

ATA DA 11ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMDEMA – 2018

Aos nove dias do mês de novembro do ano de 2018, às quatorze horas, realizou-se extraordinariamente, no auditório da Prefeitura Municipal de Gramado, a Reunião da Plenária do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Gramado (COMDEMA). Presentes à Reunião do COMDEMA, todos os que assinaram a lista de presença que segue em anexo à presente ata. Estiveram presentes os seguintes membros designados por parte do COMDEMA: Victor Ferrari (Presidente), Rosaura Heurich, Lucas Nadler, João Luiz Ghisleni, Thiago Henkes, Carmem Piazzzi, Luciane Portulan, Carina Dutra Cavalim, Celso Wiltgen, Antônio Fávero, Rafael Marcon, Paulo Marques, Adriano Schallenger, Fernando Giongo, Paulo Drecksler e Rolf Naumann. Não houve apresentação de justificativa para não comparecimento das entidades faltantes. Para fins de quórum, não foi considerada a Sra. Janete Basso Costa, representante da ASCAR, pois ainda não foi trocada a Portaria de nomeação dos membros do COMDEMA. Além dos já nominados, se fizeram presentes a Secretária Ajunta do Meio Ambiente, Cristiane Bandeira da Silva e o Promotor de Justiça, Dr. Max Guazzelli. Verificada a presença de quórum regimental, o Presidente declarou aberta a sessão. A mesa foi composta pelo Sr. Victor Ferrari e pelo Conselheiro-Secretário, Lucas Nadler. Foi explicado que, por se tratar de uma Reunião Extraordinária, com assuntos específicos, não haveria aprovação das atas das duas últimas reuniões, as quais seriam aprovadas, assim como a de hoje, na próxima reunião ordinária. Assim, dando início a pauta, iniciou-se a ordem do dia. O Presidente informou que a Secretaria de Turismo respondeu o Ofício nº 029/2018 – COMDEMA (Hard Rock), porém, como a resposta não foi realizada a contento, a mesma será enviada à Câmara Técnica para análise, antes do assunto ser enviado para Plenária do Conselho. A seguir, passou-se à análise da minuta do Projeto de Lei referente à área da empresa Gramado Parks. O Conselheiro Lucas informou que todas as alterações solicitadas pela Câmara Técnica no projeto de lei foram realizadas. O presidente opinou que a área em questão deveria ser transferida imediatamente após a aprovação da Lei, como forma de garantir que o Município efetive a posse da área, independente das questões que envolvam a execução do potencial construtivo repassado a empresa. Após questionamento do conselheiro Paulo Drecksler, de que estaria se autorizando um andar a mais do que o permitido no Plano Diretor e que isto acarretaria em diversos impactos, entre eles o ambiental e o de mobilidade, a conselheira Rosaura respondeu que, pensando nestes impactos, a Câmara Técnica solicitou a inclusão na lei de dispositivo que obrigasse o empreendedor a alterar todas suas licenças vigentes e reaprovar seus projetos. O Presidente também salientou que o impacto seria dividido entre quatro locais diferentes e alertou que o Projeto de Lei ainda passaria pela Câmara de Vereadores. O conselheiro Fernando Giongo perguntou se já existia em Gramado lei semelhante a esta, o que foi respondido pelo Promotor de Justiça que sim, na área de André Tissot, próxima as Lojas Lebes. O conselheiro Rolf Naumann perguntou o motivo da dispensa de audiência pública para aprovação desta lei, constante no seu artigo 4º. O conselheiro Lucas esclareceu que o dispositivo dispensa a audiência pública para aprovação dos projetos e não para aprovação da lei, a qual seguirá o rito ditado pela Câmara dos Vereadores. O Conselheiro Paulo Drecksler lembrou ao conselho que o Master Hotel, por ter construído andar a mais, teve a obrigação de pagamento de mais de seis milhões de reais para melhorias no Bairro Planalto. Os conselheiros presentes responderam que a situação descrita não possuía relação com o assunto tratado, pois o hotel em questão construiu sem nenhum tipo de licença ou autorização, ao contrário do caso em tela, que seria autorizado, através do projeto de lei, antes da instalação dos andares sobressalentes. Terminada as discussões, o Conselho deliberou que, em relação às



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

43 questões ambientais contempladas no Projeto de Lei, as mesmas estão de acordo, devendo o Projeto
44 seguir sua tramitação normal para aprovação no Legislativo Municipal. Dando continuidade a pauta da
45 reunião, o presidente solicitou à Secretária Rosaura que apresentasse aos conselheiros a Diretriz Técnica
46 que estabelece critérios e diretrizes técnicas ambientais para definição dos procedimentos a serem
47 adotados nos processos das atividades de hotel, pousada, restaurantes e similares. A Conselheira Rosaura
48 explicou que, conforme Anexo III da Resolução CONSEMA 372/2018, a qual estabelece as atividades
49 passíveis de licenciamento ambiental no Estado do Rio Grande do Sul, não há mais previsão de
50 licenciamento ambiental para os CODRAM 5110,00 (hotel/pousada) e 5130,00
51 (restaurante/refeitório/lanchonete/quiosque/trailer fixo). Num primeiro momento, tentou-se, junto à SEMA
52 (Secretaria Estadual do Meio Ambiente), que estas atividades mantivessem seu licenciamento no município,
53 o que foi refutado, pois justificou-se que estas atividades podem ser autorizadas e controlas por outros
54 instrumentos, sem a necessidade de passagem pelo rito do licenciamento. Assim, para que não haja um
55 rompimento abrupto na forma de autorização da instalação e operação destas atividades, propôs-se essa
56 Diretriz Técnica, a qual deve ser aprovada através de Resolução do COMDEMA. A Diretriz seguirá os
57 mesmos moldes da Diretriz Técnica nº 01/2018, a qual foi aprovada por este conselho em junho de 2018,
58 por meio da Resolução COMDEMA nº 05/2018. Os processos terão um fluxo único, sempre pela Secretaria
59 de Planejamento e, quando houver necessidade de análise ambiental, serão repassados internamente à
60 Secretaria do Meio Ambiente. Os processos já protocolados serão enquadrados neste novo fluxo. A
61 Secretária Rosaura salientou que, independente do documento emitido, será mantida a fiscalização
62 ambiental nestes empreendimentos. O conselheiro Victor destacou a necessidade de regramento para estas
63 atividades para manutenção da questão socioambiental na cidade. A conselheira Rosaura sugeriu ao
64 COMDEMA que envie recomendação ao CONSEMA para reavaliação desta questão dos hotéis e
65 restaurantes, pois são atividades peculiares do município, devido à quantidade de empreendimentos aqui
66 existentes e seus portes. O conselheiro Victor falou do seu receio na utilização, por estas atividades, de
67 glebas que não sofreram parcelamento ou qualquer análise ambiental, e portanto computando sobre o todo
68 os índices construtivos, o que é demasiado. A conselheira Rosaura sugeriu que este assunto deverá ser
69 discutido numa reunião ordinária, não devendo ser incluído nesta Diretriz. O Sr. Max Guazzelli parabenizou
70 a SMMA pela manutenção da proteção ao meio ambiente e pela visão ambiental. O conselheiro Victor
71 lembrou que, a qualquer momento, esta Diretriz poderá ser melhorada e alterada. Assim, o Sr. Presidente
72 colocou em votação a Resolução COMDEMA nº 006/2018, a qual aprova a Diretriz Técnica nº 02/2018 em
73 votação, sendo a mesma aprovada por unanimidade. Prosseguindo-se a pauta, a Secretária Rosaura
74 apresentou o projeto de Lei que estabelece o Cadastro Técnico e a TCFA (taxa de Controle e Fiscalização
75 Ambiental) no âmbito municipal. A conselheira Rosaura deixou claro que não trata-se de criação de uma
76 taxa nova, pois a TCFA já existe, porém sua totalidade era retida pelo IBAMA, quando, na verdade, deveria
77 possuir a seguinte distribuição: 40% União, 30% Estado e 30% Município. O Estado, há cerca de dois
78 meses, através da SEMA, conveniou-se com a União para repasse de 60% dos valores cobrados (30% do
79 próprio Estado e os 30% dos Municípios). Para que os municípios recebam os 30% de que tem direito,
80 deverá ser criada lei municipal, conforme orientado pela FAMURS. Com a lei aprovada, o município se
81 convenia com a SEMA e, após noventa dias da publicação da lei, os recursos já são repassados. A título de
82 conhecimento, apenas no ano passado o município teria direito a R\$ 70 mil. A Secretária também informou
83 que estes recursos são específicos para utilização no controle e fiscalização ambiental no município e
84 indicou na lei que o mesmo seja incluído no Fundo Municipal do Meio Ambiente, para que não entre no



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

85 caixa único do município. Após questionada, explicou que os recursos anteriores a publicação da Lei os
86 quais o Município teria direito, deverão ser buscados na justiça. A obrigação da Secretaria será cobrar, nos
87 licenciamentos das atividades potencialmente poluidoras o seu cadastro atualizado. Encerrada as
88 discussões, o Conselho deliberou que o Projeto siga sua tramitação normal para aprovação no Legislativo
89 Municipal. Prosseguindo a reunião, a Secretária Adjunta do Meio Ambiente, Cristiane Bandeira da Silva,
90 realizou breve explanação da problemática da regularização das carvoarias em Gramado e todas as ações
91 já tomadas pela SMMA em conjunto com a Secretaria de Agricultura. Explicou que desde 2006 o município
92 era demandado para regramento da atividade e nunca o fez, embora existisse, desde 1995, uma Portaria da
93 FEPAM versando sobre o assunto. Salientou que esta falta de orientação e definição dos critérios
94 ambientais resultou no abandono da atividade por alguns agricultores, exercício da fabricação de carvão de
95 forma irregular (devido à ausência de licenciamento ambiental) e inúmeras reiterações do Ministério Público
96 solicitando soluções. Após, passou a elencar todo o trabalho desenvolvido pela SMMA com o apoio da
97 Secretaria de Agricultura, resultando no Programa de Regularização Ambiental da atividade. O programa
98 resultou na orientação e assistência técnica e ambiental de todos os produtores de carvão, mediante
99 campanha de divulgação e entrega de material educativo aos produtores de Gramado. Também falou da
100 existência de duas Resoluções CONSEMA vigentes as quais regem a atividade (315/2016 e 365/2017) e
101 da execução de um projeto-piloto para instalação de fornalha antes das chaminés para minimização das
102 emissões de fumaça. Salientou a importância da edição de uma Resolução do COMDEMA para regramento
103 da atividade no município. Por fim, destacou a impossibilidade de extinção das carvoarias sem a existência
104 de políticas públicas para inserção destes agricultores em outras atividades. O conselheiro Victor destacou
105 que Gramado não é apenas turismo, pois o povo deverá proteger sua origem e seu interior. Há a
106 necessidade de criação de alternativas para manutenção da atividade, com a devida capacitação dos
107 agricultores. O conselheiro Antônio alertou que cada produtor de carvão permite a manutenção, além de sua
108 própria família no interior, diversas outras as quais trabalham nas plantações de Acácias (matéria-prima das
109 carvoarias de Gramado). O conselheiro Fernando Giongo afirmou que carvão vegetal é um dos
110 combustíveis mais ecológicos que existem e alertou que a discussão que deve ser feita é sobre a tecnologia
111 de utilização. O conselheiro também afirmou conhecer método que reduz bastante a emissão, com baixa
112 tecnologia e custo, necessitando de melhor investigação. O Promotor de Justiça falou que a resolução a ser
113 elaborada permite a continuidade da atividade. As carvoarias, as quais realizam sua fabricação há anos,
114 foram cercadas pela região urbana. Diferentemente de outros municípios, a geografia aqui existente não
115 favorece este tipo de atividade. O conselheiro Presidente solicitou que a SMMA envie à Câmara Técnica a
116 minuta da resolução para deliberação e posterior envio para a Plenária, também solicitou que os
117 conselheiros tragam contribuições técnicas para o conselho relativas a este assunto. A Secretária Adjunta
118 informou que serão enviados, além do arquivo de sua apresentação, a minuta da Resolução COMDEMA, o
119 relatório de vistoria de todas as carvoarias e o parecer técnico elaborado. Entrando nos assuntos gerais, o
120 conselheiro Victor solicitou a Secretária Rosaura para falar algumas palavras em relação a sua saída. A
121 Secretária lembrou da responsabilidade do Conselho na parceria com a SMMA e ressaltou a importância da
122 existência de um ótimo relacionamento com o Ministério Público. Informou que a equipe da Secretaria será
123 mantida e a Secretária Adjunta do Meio Ambiente, Cristiane Bandeira da Silva, assumirá como Secretária do
124 Meio Ambiente. Agradeceu a todos pela confiança e destacou o avanço do COMDEMA na gestão ambiental
125 do Município. Também agradeceu ao promotor pela parceria e contribuição. Disse que estará à disposição
126 de Gramado na FEPAM. O presidente Victor disse que a SMMA poderá contar com o apoio do COMDEMA e



**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA**

127 que o mesmo precisará do apoio dos técnicos da Secretaria e do Ministério Público. Reforçou que a função
128 do conselho não é apenas de aprovador de projetos, mas de suporte ao Executivo na elaboração de
129 políticas públicas de proteção ao meio ambiente, edição de Resoluções e apoio na análise de matérias no
130 Município que envolvam questões ambientais. A conselheira Rosaura ainda informou a saída do conselheiro
131 Lucas Nadler da SMMA, após aprovação em concurso no DMAE de Porto Alegre. O presidente agradeceu
132 ao trabalho do secretário do COMDEMA, pois, apesar de breve, foi importante para os encaminhamentos
133 corretos das demandas a este Conselho, tendo demonstrado uma grande eficiência no cumprimento do seu
134 trabalho, perde o COMDEMA um grande profissional. Finalizando a reunião, o Promotor de Justiça elogiou a
135 organização e sistematização da SMMA no pouco tempo da Secretária Rosaura a frente da pasta.
136 Ressaltou a necessidade de apoio à nova Secretária do Meio Ambiente. Alertou que o progresso
137 sustentável é o único aceito e ainda sugeriu que seja inserido na recomendação a ser feita para SEMA (em
138 relação a atual inexistência de licenciamento ambiental para os CODRAM 5110,00 e 5130,00) o fundamento
139 jurídico do desenvolvimento sustentável, pois, se o progresso não é sustentável, ele não é funcional.
140 Esgotada a pauta, informou-se aos presentes que a Ata será encaminhada via e-mail a todos os
141 Conselheiros, onde poderá ser examinada e eventualmente impugnada pelos presentes, até a próxima
142 reunião, prazo a partir do qual se dará a ata por aprovada por ausência de manifestações em contrário.
143 Nada mais havendo, deu-se por encerrada a reunião, da qual eu, Lucas Nadler, na qualidade de Secretário,
144 lavrei a presente Ata, e vai assinada por mim e pelo Presidente do Conselho.

145

146 *Obs: A presente ata será aprovada*

147

148 *na reunião do COMDEMA a ser*

149

150 *realizada na próxima quinta-*

151

152 *feira, dia 29 de novembro de 2018.*

153

154

155

156

Gramado, 09 de novembro de 2018.

Lucas Nadler
(Secretário do COMDEMA)

Victor Ferrari
(Presidente do COMDEMA)

ATA Nº125– Reunião Ordinária do C-PDDI, ocorrida às 17hs do dia trinta de outubro de dois mil e dezoito. O Presidente José Carlos Silveira saúda os Conselheiros e cita alguns dos presentes. Em seguida, coloca em votação as assinaturas das Atas nº 123 e 124. Como não houve considerações, as atas foram aprovadas. Informa que esta reunião terá como pauta o Parque das Orquídeas, especificamente a negociação, a área e a Operação Urbana Consorciada (OUC). Dá continuidade dizendo que a área pertence à Gramado Parks, possui 8,5 ha e que tem uma negociação aprovada pelo C-PDDI há bastante tempo, na qual eles transfeririam metade dos índices construtivos da área para prédios que já estão em construção, mediante edificação de um pavimento a mais, de forma a impactar o mínimo possível. A partir daí, ficou acertado que fosse realizada uma OUC que valesse para toda a área delimitada como Parque das Orquídeas, e que inclusive, depois de várias reuniões, foi encaminhado à Câmara de Vereadores um projeto de lei neste sentido. Em reunião com os vereadores, discutiu-se os aspectos de se fazer uma lei que atingisse os interesses e objetivos de todos os proprietários da área configurada como Parque das Orquídeas. Entendeu-se então que, em vez de se fazer uma OUC, fosse feita uma lei específica para cada caso. Na proposta anterior seria difícil contemplar todos os diversos interesses na mesma lei. Então, hoje vamos apresentar o trabalho realizado especificamente para a área da família Caliarí – Gramado Parks, que foi amplamente discutido com os vereadores. Passa então a palavra ao Secretário de Planejamento Jeferson Zatti para que o mesmo apresente o projeto de lei que será encaminhado à Câmara de Vereadores e já é de conhecimento de todos os vereadores. O Secretário Jeferson Zatti lembra o histórico das discussões que iniciaram em fevereiro deste ano, onde a ideia inicial era a criação de uma Operação Urbana Consorciada abrangendo todos os proprietários. Quando o projeto chegou na Câmara, houve questionamentos pertinentes. São interesses muito distintos, a lei engessaria futuras negociações e resolveria apenas um dos problemas. Foi retirado o projeto de lei pelo Executivo e consenso entre os vereadores que é uma oportunidade benéfica tanto para o município, quanto para os proprietários. Oportunidade única, que talvez não se repita, tendo em vista a importância ambiental e urbanística da área para o município de Gramado. O Presidente Silveira informa que a lei delimita a área de interesse do parque e o secretário Jeferson complementa dizendo que o PDDI já identifica a área como de interesse. Passa a palavra para o dr. João Gilberto que inicia dizendo que a matéria é difícil, precisando contemplar o PDDI e o Estatuto da Cidade. Então, foi montada uma fórmula que, no ponto de vista da equipe, tem segurança jurídica uma vez que a lei especial é superior à lei genérica. O projeto de lei foi realizado especificamente para a Gramado Parks, de forma a

município. É informado que a área será oficialmente transferida ao município após a aprovação dos projetos de ampliação, quando o empreendedor terá garantia que poderá de fato construir. O Presidente agradece a presença de todos e encerra dizendo que o projeto de lei fará parte da ata. Eu Carmem Piazzzi, redigi a presente ATA e assino, juntamente com os conselheiros, Sr. Romeo Rigel, Eng.º Derson Casagrande e Alexandre Masotti.



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO

IMÓVEL SOB MATRÍCULA Nº 18.089

ENDEREÇO: PARQUE DAS ORQUÍDEAS – GRAMADO – RS.



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

1. INTRODUÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho serão utilizadas as normas NBR 14.653-1 que trata os procedimentos gerais de avaliações de bens e a NBR 14.653-2 que trata de avaliações de bens para imóveis urbanos.

O objeto desta avaliação é um terreno, inscrito no registro de imóveis da comarca de Gramado sob o número 18.089, localizado no bairro Parque das Orquídeas do município de Gramado - RS.

O solicitante deste serviço é a Prefeitura Municipal de Gramado - RS.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO TRABALHO

O objetivo deste trabalho é estimar o valor de mercado do imóvel avaliando. Segundo a NBR 14.653-1, o valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

3. METODOLOGIA ADOTADA

3.1. Definição

Para este trabalho será utilizado o método comparativo de dados de mercado. Segundo a NBR 14.653-1, o método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.2. Desenvolvimento

3.2.1. Características da região

O imóvel avaliando está localizado numa área urbana, próxima ao centro da cidade, com acesso para a Avenida das Hortênsias, uma das principais avenidas da cidade e aproximadamente 1.900,00 metros do centro da cidade.

Trata-se de uma localidade que é atendida por infraestrutura, tais como: rede de água, energia e telefonia.

As benfeitorias vizinhas apresentam um bom estado de conservação, sendo de fácil e boa acessibilidade, possui uma intensidade de tráfego de veículos e pedestres normalmente alta. A área que o imóvel está inserido possui vocação residencial e comercial.



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

3.2.1.2. Características do imóvel avaliando

O imóvel avaliando é um terreno, sob matrícula nº 18.089, sem benfeitorias, possui 85.563,59 m² (Oitenta e cinco mil e quinhentos e sessenta e três metros e cinquenta e nove decímetros quadrados), formato irregular, sendo que uma parte do imóvel encontra-se em zona de APP (Área de Preservação Permanente) e está localizado de frente para a Avenida das Hortênsias, no bairro Parque das Orquídeas, no município de Gramado – RS.

3.2.2. Coleta de dados

Para a presente avaliação, foi realizada pesquisa de mercado onde abrangeu 12 elementos de oferta de imóveis disponíveis no mercado.

Os dados foram coletados de corretoras de imóveis. Os elementos que constituem a amostra estão localizados no entorno do imóvel avaliando. A pesquisa foi realizada no mês de Julho de 2015.

Os dados coletados estão presentes na planilha constante do Anexo 1.

3.2.3. Tratamento estatístico inferencial

3.2.3.1. Análise exploratória dos dados

Nessa etapa analisaram-se todas as variáveis coletadas das amostras, onde foi possível, através da análise do coeficiente de correlação e análise gráfica, observar as variáveis que influenciam na formação do valor do imóvel.

As variáveis analisadas versus os preços unitários foram:

-**Área do terreno:** Medida em metros quadrados do terreno. Foi possível observar que na maioria dos casos, existe uma tendência na diminuição do preço unitário com o aumento da área do terreno.

-**Distância do Centro:** Distância do centro da cidade medida em quilômetros. Foi possível verificar que na maioria dos casos, existe uma tendência na diminuição do preço unitário com o aumento da distância do centro em que o imóvel está localizado.

3.2.3.2. Escolha de variáveis explicativas e explicadas.

Analisando as variáveis versus os preços unitários foi observado as variáveis que mais influenciam na formação dos preços, são elas:

a) Área do terreno (expressa em metros quadrados);



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

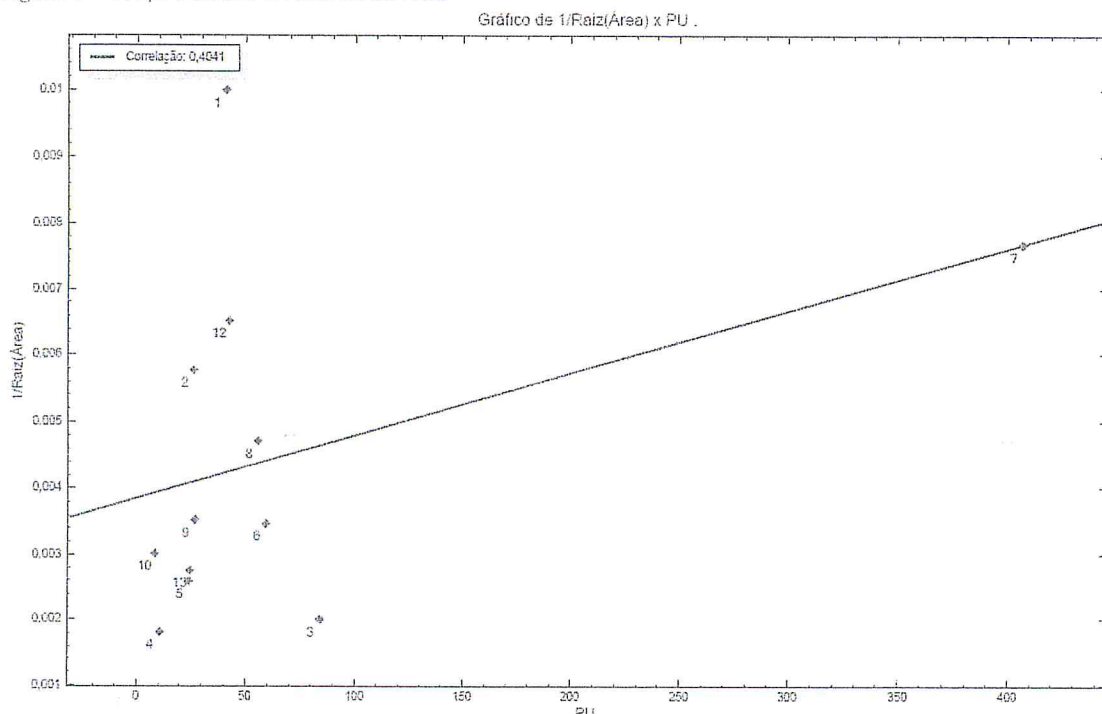
b) Distância do Centro (expressa em quilômetros).

Apesar de existir outras variáveis trazendo tendências explicativas, optou-se por não considerá-las no modelo, pois algumas apresentaram sinais de multicolinearidade e outras não estavam aderentes ao teste de significância global do modelo.

Para a presente avaliação, optou-se por utilizar as variáveis nas escalas:

- Área do terreno ($1/\text{Raiz}(x)$);
- Distância do Centro ($\text{Ln}(x)$);
- Preço Unitário do terreno (x).

Figura 1 – Preço Unitário x Área do terreno



Fonte: Autor

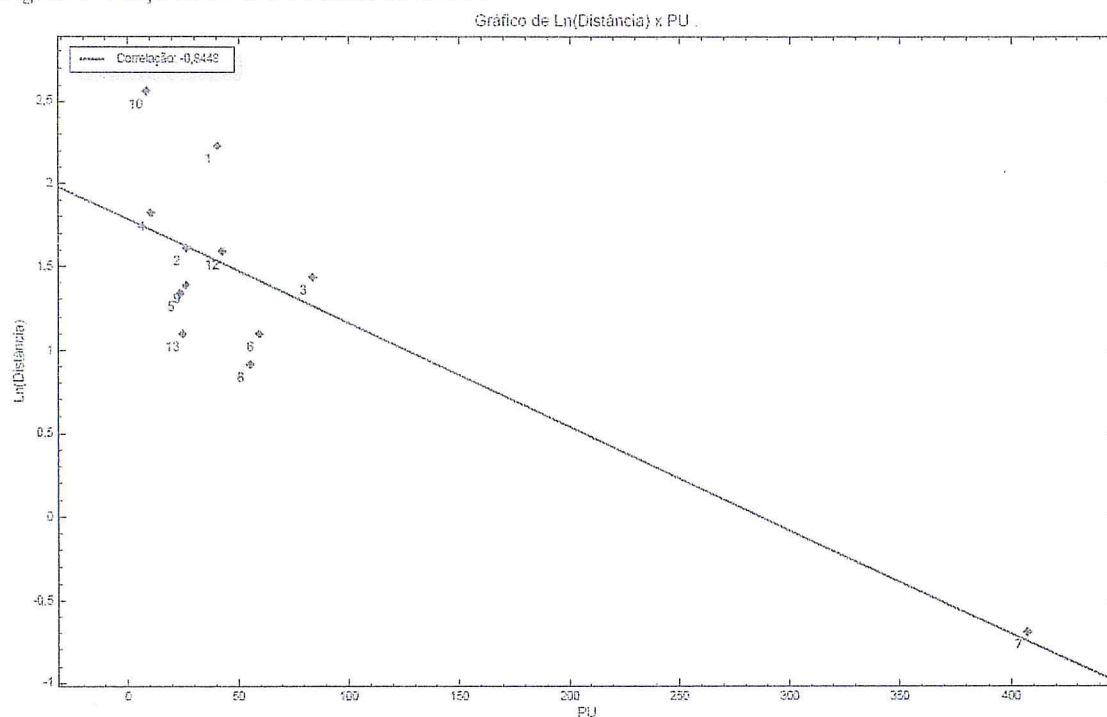
B



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

Figura 2 - Preço Unitário x Distância do Centro



Fonte: Autor

B



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

3.2.3.3. Testes de significância global e individual

Através do teste de significância global do modelo é possível afirmar que o modelo é significativo ao nível de 99,00%, pois o FC do modelo (16,8386) é maior que o FC-tab = F (0,01;2;9) da distribuição de Snedecor para o nível de significância de 1% (8,02). Esse parâmetro se enquadra no grau 3 de fundamentação.

Através do teste de significância individual do modelo é possível afirmar que as variáveis são significantes ao nível de 20%, pois os dados da estatística t de todas as variáveis são superiores ao t-tab = $t(0,90;9) = (1,383)$. Assim, se aceita o modelo explicativo. Esse parâmetro se enquadra no grau 2 de fundamentação.

Figura 3 - Significância do modelo

Resultado Geral

Modelo	Clássico de Regressão
Desvio Padrão	55,3836
Estatística Fc	16,8386
Nível de Significância do Modelo	0,0009
Coeficiente de determinação	0,7891
Coeficiente de determinação ajustado	0,7423
Observações	12
Verossimilhança	-63,6987
Akaike	133,3973
Schwartz	134,8521

Variável	Escala	Coeficientes	Desvio Padrão	Estatística t	Nível de Significância
Interseção		162,4150	47,4606	3,4221	0,0076
Distância	Ln(x)	-108,8092	21,0547	-5,1679	0,0006
Área	1/Raiz(x)	11985,9944	6679,4808	1,7945	0,1063
PU	x				

Fonte: Autor



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

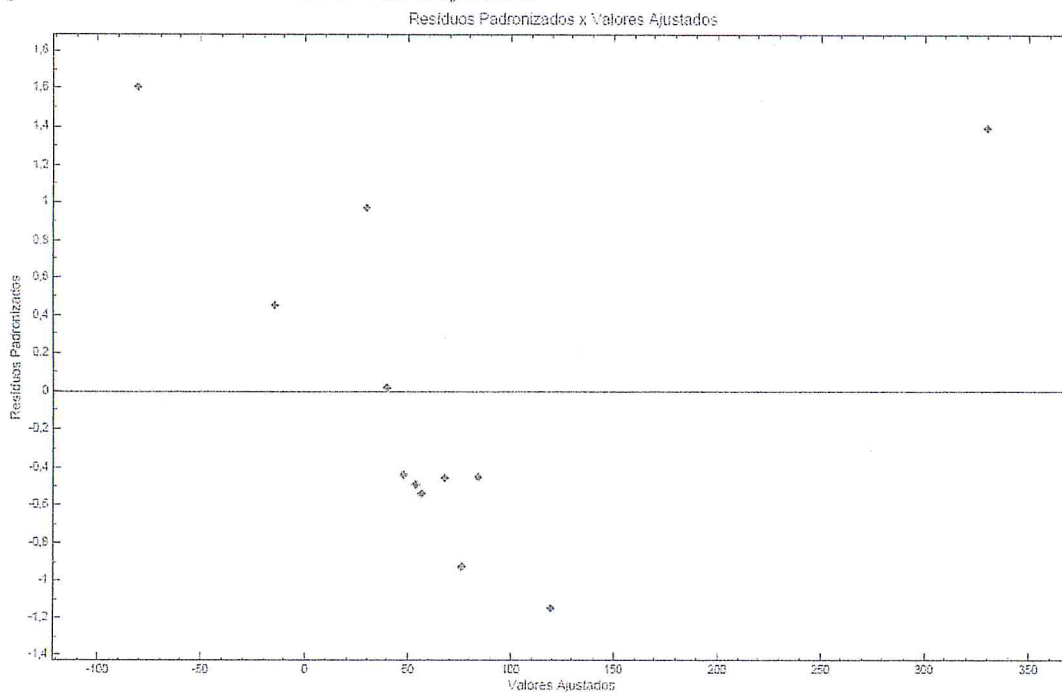
3.2.3.4. Análise dos resíduos para verificação dos pressupostos básicos.

A normalidade, homoscedasticidade e autocorrelação podem ser verificadas graficamente, plotando os resíduos padronizados versus valores ajustados.

O modelo é considerado heterocedástico, ou seja, com variância crescente. Também é possível observar que o modelo é considerado autocorrelação serial.

O modelo é considerado normal uma vez que se mostrou aderente aos percentuais da curva normal padronizada (68%, 90% e 95%), garantindo a normalidade dos resíduos.

Figura 4 – Resíduos Padronizados x Valores ajustados



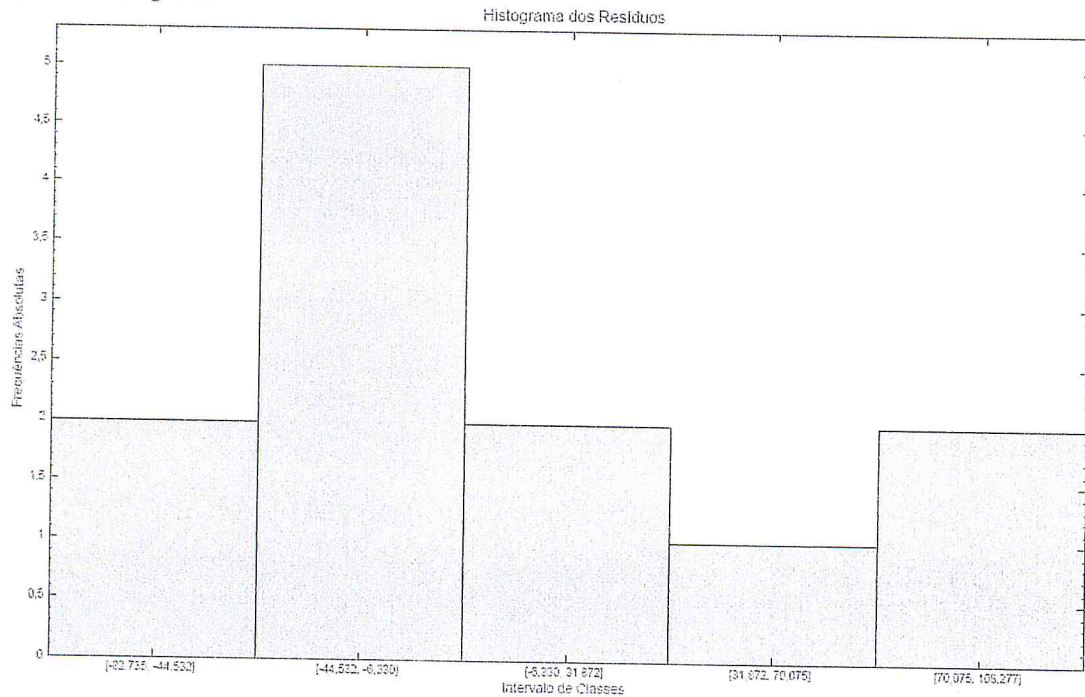
Fonte: Autor



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

Figura 5- Histograma



Fonte: Autor

Figura 6 – Resíduos

Resíduos

Dados	Preços Observados	Preços Ajustados	Resíduos	Resíduos Padronizados	Resíduos Studentizados
1	40,5	39,6288894569303	0,871110543069733	0,0157286676863264	0,0288078953929294
2	26,5	56,4945266400181	-29,9945266400181	-0,541577582412229	-0,577476099190752
3	84,03	30,2413870848784	53,7886129151216	0,971200755841005	1,06698874011909
4	10,68	-14,4803252089761	25,1603252089761	0,454291820068359	0,508106465855888
5	24	48,1023045767942	-24,1023045767942	-0,435188326187751	-0,468492070079602
6	59,64	84,4798598506375	-24,8398598506375	-0,448505535920627	-0,476116295566173
7	407,06	329,764100288912	77,2958997110876	1,39564551220681	2,78616560249299
8	55,61	119,243656948894	-63,633656948894	-1,1489616923793	-1,21917842472881
9	26,6	53,9503090988504	-27,3503090988504	-0,493833907024234	-0,519475644598146
10	8,64	-80,5359149664071	89,1759149664071	1,610149645518	1,9204762738551
12	42,55	67,6796017365137	-25,1296017365137	-0,453737080727441	-0,494296363080474
13	24,63	75,8716044929545	-51,2416044929545	-0,925212276668926	-1,00008117144833

Fonte: Autor



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

3.2.3.5. Análise de multicolinearidade e possíveis restrições

Através da matriz de autocorrelação, foi observada a inexistência de multicolinearidade no modelo, uma vez que todos os resultados entre as variáveis explicativas são inferiores a 0,80.

A correlação entre PU x Área Construída é classificada como direta e média.

A correlação entre PU x Distância do Centro é classificada como inversa e forte.

Figura 7 - Matriz de autocorrelação

MATRIZ DE CORRELAÇÕES			
	PU	Área	Distância
PU	1,00		
Área	0,40	1,00	
Distância	-0,84	-0,16	1,00

Fonte: Autor



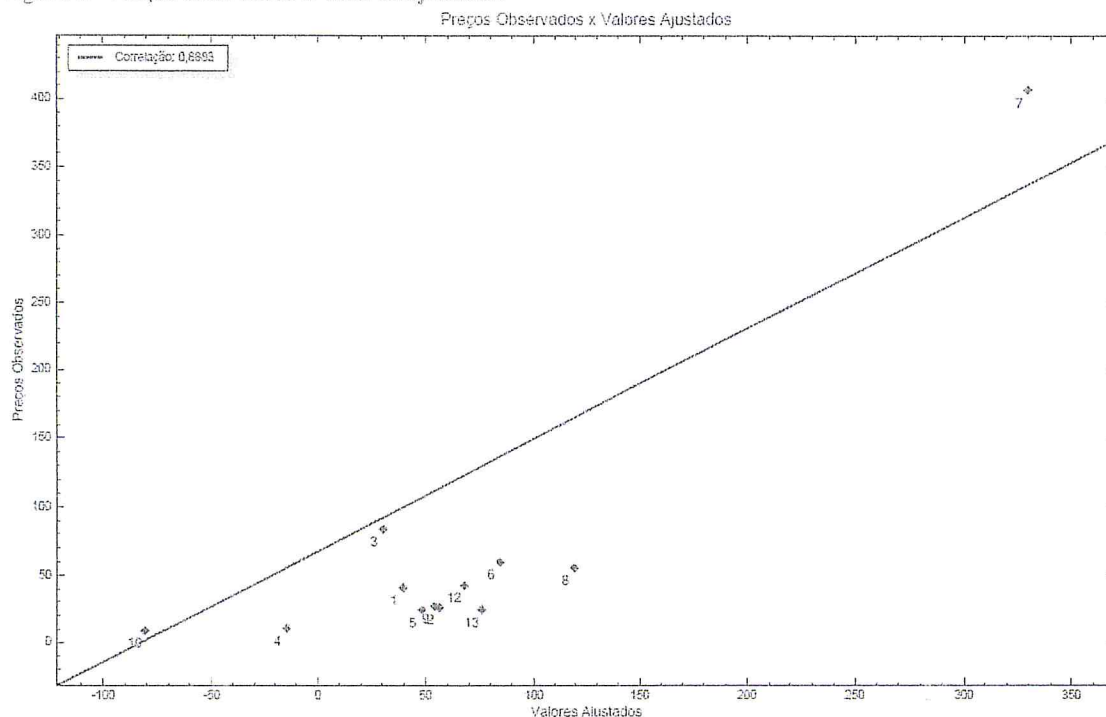
Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

3.2.3.6. Gráficos dos preços observados versus valores ajustados

O modelo é considerado aderente, uma vez observado o gráfico dos preços observados versus valores ajustados, onde é possível verificar o coeficiente de relação no valor de 0,8883, o qual é considerado alto.

Figura 8 - Preços observados x Valores Ajustados



Fonte: Autor

3.2.3.7. Equação do modelo com a devida interpretação

Através do tratamento estatístico, chega-se a equação do modelo:

$$PU = 162,4150 + (-108,8092) * \ln(\text{Distância do Centro}) + 11.985,9944 * (1/\text{Raiz}(\text{Área do Terreno}))$$

Através da equação, é possível verificar o comportamento das variáveis explicativas em relação a variável explicada:

- Com o aumento da distância do centro, o preço unitário diminui;
- Com o aumento da área do terreno, o preço unitário diminui.

B



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

3.2.3.8. Poder de explicação do modelo

Segundo a NBR 14.653-2, o poder de explicação do modelo é dado pelo coeficiente de determinação ajustado. Para o presente trabalho o poder de explicação é de 0,7423. Ou seja, 74,23% da variabilidade observada nos preços podem ser explicadas pelo modelo estimado.

Figura 9 - Significância

Resultado Geral

Modelo	Clássico de Regressão
Desvio Padrão	55,3836
Estatística Fc	16,8386
Nível de Significância do Modelo	0,0009
Coeficiente de determinação	0,7891
Coeficiente de determinação ajustado	0,7423
Observações	12
Verossimilhança	-63,6987
Akaike	133,3973
Schwartz	134,8521

Variável	Escala	Coeficientes	Desvio Padrão	Estatística t	Nível de Significância
Interseção		162,4150	47,4606	3,4221	0,0076
Distância	Ln(x)	-108,8092	21,0547	-5,1679	0,0006
Área	1/Raiz(x)	11985,9944	6679,4808	1,7945	0,1063
PU	x				

Fonte: Autor



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

4. AVALIAÇÃO DO OBJETO

4.1. Estimativa do valor central

Adotou-se a média para a medida de tendência central para o imóvel avaliando, considerando o imóvel com 1,9 quilômetros de distância do centro e 85.563,59 m² de área, onde o valor central de oferta para o imóvel avaliando é de 133,55 reais por metro quadrado (Cento e trinta e três reais e cinquenta e cinco centavos por metro quadrado).

Figura 10 - Estimativa valor central

Estimativa	Intervalo de confiança de 80%			Campo de Arbitrio		
	Inferior	Central	Superior	Inferior	Central	Superior
Moda	100,43	133,55	166,67	113,52	133,55	153,58
Mediana	100,43	133,55	166,67	113,52	133,55	153,58
Média	100,43	133,55	166,67	113,52	133,55	153,58

Fonte: Autor

4.2. Intervalo de confiança ao nível de 80%

O intervalo de confiança em relação à média central dos preços é de:

-Limite inferior: 100,43 reais/m² (Cem reais e quarenta e três centavos por metro quadrado);

-Limite superior: 166,67 reais/m² (Cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos por metro quadrado);

4.3. Campo de arbítrio

O campo de arbítrio em relação à média central dos preços é de:

-Limite inferior: 113,52 reais/m² (Cento e treze reais e cinquenta e dois centavos por metro quadrado);

-Limite superior: 153,58 reais/m² (Cento e cinquenta e três reais e cinquenta e oito centavos por metro quadrado);

B



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1. Fundamentação

Conforme tabela 1 e 2 para enquadramento nos graus de fundamentação constante na NBR 14.653-2 para imóveis urbanos, a presente avaliação enquadra-se no grau de fundamentação 2.

5.2. Precisão

Conforme tabela 5 para enquadramentos nos graus de precisão da NBR 14.653-2 para imóveis urbanos, a presente avaliação enquadra-se no grau de precisão 1, uma vez que as amplitudes dos intervalos de confiança de 80% em torno das estimativas de tendência central são menores que 50%.

-Limite inferior: 100,43 reais/m²

-Limite superior: 166,67 reais/m²

-Amplitude = LS – LI

-Amplitude = 64,24 reais/m²

-Estimativa Central = 133,55 reais/m²

-Amplitude / Estimativa Central = 49,60%



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A região do imóvel avaliando é considerada atualmente de concorrência perfeita, visto que a quantidade de ofertas de bens similares é regular, e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. Trata-se de um bairro que foi construído com residências de padrão normal a alto, sendo que existe uma boa demanda de proprietários que não habitam na cidade, pois Gramado é uma cidade turística, assim parte dos imóveis fica ocupado apenas nos finais de semana e períodos festivos.



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

7. CONCLUSÃO

Para avaliação do imóvel será considerado um desconto de 15% sobre o valor da estimativa central, pois os dados coletados são de ofertas, onde geralmente o valor de comercialização dos imóveis é reduzido e também pelo fato de que parte do imóvel encontra-se sobre APP (Área de Preservação Permanente). Considerou-se ainda a correção do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) de 10,58% entre a data de coleta das amostras e a conclusão do presente laudo. **Diante do exposto, o valor de mercado para o imóvel avaliado é de R\$ 10.740.596,51 (dez milhões, setecentos e quarenta mil reais quinhentos e noventa e seis reais e cinquenta e um centavos), para a data de 30 de Agosto de 2017.**

ENG. HENRIQUE BRIGHENTI

CREA/SC 125.779-0

GRAMADO, 30 DE AGOSTO DE 2017.



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

8. ANEXOS

8.1. Ficha de coleta de dados

Abaixo segue planilha com coleta de dados realizada em Julho de 2015 na cidade de Gramado-RS.

Figura 10 - Coleta de dados

PESQUISA DE MERCADO						
DADO	BAIRRO	ÁREA	DIST. CENTRO (KM)	PU	VALOR	IMOBILIÁRIA
1	Serra Grande	10.000,00	9,3	R\$ 40,50	R\$ 405.000,00	Imobiliária Gramadense
2	Mao Queimado	30.000,00	5,0	R\$ 26,50	R\$ 795.000,00	Imobiliária Gramadense
3	Linha Ávila	24.990,00	4,2	R\$ 84,03	R\$ 2.100.000,00	Imobiliária Gramadense
4	Linha Bonita	307.000,00	6,2	R\$ 10,68	R\$ 3.280.000,00	Imobiliária Gramadense
5	Linha Ávila Baixa	150.000,00	3,8	R\$ 24,00	R\$ 3.600.000,00	Imobiliária Gramadense
6	Carazal	83.000,00	3,0	R\$ 59,64	R\$ 4.950.000,00	Imobiliária Gramadense
7	Centro	17.000,00	0,5	R\$ 407,06	R\$ 6.920.000,00	Imobiliária Gramadense
8	Dutra	44.957,00	2,5	R\$ 55,61	R\$ 2.500.000,00	Imobiliária Ghislén
9	Mato Queimado	80.000,00	4,0	R\$ 26,60	R\$ 2.128.000,00	Imobiliária Ghislén
10	Linha Ávila	110.000,00	13,0	R\$ 8,64	R\$ 950.000,00	Imobiliária Ghislén
11	Várzea Grande	23.500,00	4,9	R\$ 42,55	R\$ 1.000.000,00	FMZ
12	Sierra Park	131.957,00	3,00	R\$ 24,63	R\$ 3.250.000,00	FROHDE

Fonte: Autor

B



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração



Fonte: Google Maps



Prefeitura Municipal de Gramado

Secretaria de Administração

8.3. Documentação do Imóvel avaliando

A seguir, apresenta-se documentação do imóvel avaliando.

-Matrícula do imóvel 2.844.

B



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS DE GRAMADO
CLEDEMAR BORNELLES DE MENEZES-OFFICIAL

Página 1 de 5

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 23 de Dezembro de 2002

Ser. Mun. do Meio Ambiente
Protocolo nº 3702116
Folhas nº 22

FLS

MATRÍCULA

1

18.089

IMÓVEL: UM TERRENO, com formato irregular, designada como Fração 03, situado na zona urbana desta cidade, Bairro Avenida Central, sem quarteirão definido, distante 176,76m da esquina formada pela Rua Venerável com a Av. das Hortênsias, sem benfeitorias, com uma área total de 71.995,43m² (setenta e um mil, novecentos e noventa e cinco metros e quarenta e três decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: partindo do vértice M12 formando um ângulo interno de 91°51'35", segue no sentido Oeste - Leste pelo lado norte, confronta-se com imóveis de Marcelo Júlio Hauser Brody, matrícula nº 12.157, de Marcelo Júlio Hauser Brody, Matrícula nº 12.158, de Francisco Carlos Leal Tourrucão e Vera Regina C. Tourrucão, matrícula nº 4.858, de Calistemon Participações Ltda., matrícula nº 11.342, na extensão de 84,56m entre os vértices M12 e V4; formando um ângulo externo de 178°47'34" segue no sentido Oeste - Leste pelo lado norte, confronta-se com imóveis de Calistemon Participações Ltda., matrícula nº 11.342, de George Cláudio Hauser Brody, matrícula nº 12.177, de George Cláudio Hauser Brody, matrícula 12.178, de Paulo José Hauser Brody, matrícula nº 12.139, de Paulo José Hauser Brody, Matrícula 12.140, de Planurb - Planejamento Urbanização Promoções Ltda., matrícula nº 155, na extensão de 145,46m, entre os vértices V04 e M31; formando um ângulo interno de 89°27'00" segue no sentido Norte - Sul pelo lado leste, confronta-se com imóvel de Herrmann Ulrich Nelz - fração 05 desta divisão na extensão de 110,36m, entre os vértices M31 e M30; formando um ângulo interno de 255°22'19" segue no sentido Oeste - Leste pelo lado norte confronta-se com imóvel de Herrmann Ulrich Nelz - Fração 05 desta divisão, na extensão de 5,99m, entre os vértices M30 e M29; formando um ângulo interno de 255°22'19" segue no sentido Oeste - Leste pelo lado norte, confronta-se com imóvel de Herrmann Ulrich Nelz, na extensão de 96,33m, entre os vértices M29 e M28; formando um ângulo interno de 146°12'22" segue no sentido Noroeste - Sudeste pelo lado nordeste, confronta-se com imóvel de Hermann Ulrich Nelz - Fração 05 desta divisão, na extensão de 107,95m, entre os vértices M28 e M27; segue no sentido Nordeste - Sudoeste pelo lado sudeste, confronta-se com a RS 235 - AV. das Hortênsias, na extensão de 118,60m, entre os vértices M27 e M25C, segue no sentido Leste - Oeste pelo lado Sul, confronta-se com a fração 3A deste desmembramento de propriedade de Marlene Nelz, na extensão de 43,45m, entre os vértices M25C e M25A; segue no sentido nordeste - sudoeste pelo lado sudeste, confronta-se com a fração 3A deste desmembramento de propriedade de Marlene Nelz, na extensão de 30,00m, entre os vértices M25A e M25B, segue no sentido Leste - Oeste pelo lado Sul, confronta-se com a fração 3A deste desmembramento de propriedade de Marlene Nelz, na extensão de 30,00m, entre os vértices M25B e M25 (esta linha está sobre a faixa de domínio da RFPFA), segue no sentido Sudoeste - Nordeste pelo lado noroeste, com imóvel de Hermann Ulrich Nelz - Fração 04 desta divisão, na extensão de 30,72m, entre os vértices M25 e M24; segue no sentido Leste - Oeste pelo lado sul, confronta-se com imóvel de Hermann Ulrich Nelz - Fração 04 desta divisão, na extensão de 57,01m, entre os vértices M24 e M23; segue no sentido Leste - Oeste pelo lado sul, confrontando-se com imóvel de Hermann Ulrich Nelz -

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado,

23 de Dezembro de 2002

Sec. Mun. do Meio Ambiente

Protocolo nº 3702/16

Folhas nº 29

FLS
1v

MATRÍCULA

18.089/4

Fração 04 desta divisão, na extensão de 23,39m, entre os vértices M23 e M15; segue no sentido Leste - Oeste pelo lado sul, confronta-se com imóvel de Hermann Ulrich Nelz - Fração 02 desta divisão, na extensão de 220,84m, entre os vértices M15 e M14; formando um ângulo interno de 89°29'27" segue no sentido Sul - Norte pelo lado oeste, confronta-se com imóvel de Hermann Ulrich Nelz - Fração 02 desta divisão, na extensão de 243,90m, entre os vértices M14 e M13; segue na mesma direção, confrontando-se com a área comum 03, na extensão de 17,46m entre os vértices M13 e M12.-

PROPRIETÁRIA: MARLENE NELZ, brasileira, do lar, divorciada, inscrita no CPF sob nº 203.106.840-72, residente e domiciliada nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 17.799, R.1/17.799, fls. 1v, do Livro 02-RG, do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Gramado.-

A presente matrícula foi aberta por instrumento particular de desmembramento, datado de 03 de outubro de 2002.-

PROTOCOLO: Nº 32.423, do Livro nº 1-F, de 20/12/2002.-

Desmembramento.-

A REGIST. DESIG. DO REG. DE IMÓVEIS:

E R\$ 6,90.- LL.

Patrícia Raymundi Nygaard

AV.1-18.089, de 18 de Novembro de 2004.

CERTIFICO QUE, mediante Mandado de Retificação, datado de 16 de novembro de 2004, expedido pelo Cartório Judicial local, ass. pelo Excmo. Sr. Dr. Cyro Púperi, Juiz de Direito, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: a RETIFICAÇÃO da área do imóvel objeto desta matrícula, de 71.995,43m², para 85.563,59m² (oitenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e três metros e cinquenta e nove decímetros quadrados). A alteração da área não afeta nenhum dos limites da fração. Dou fé.-

PROTOCOLO: Nº 35.379, do Livro nº 1-G, de 16/11/2004.-

O OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

E R\$ 15,90.- LL.

Cledemar Dornelles de Menezes

R.2-18.089, de 28 de setembro de 2015.

TÍTULO: Compra e Venda.-

TRANSMITENTE: MARLENE NELZ, já qualificada na matrícula.-

ADQUIRENTE: GRAMADO PARKS INTERMEDIações E INVESTIMENTOS LTDA. ME., sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob nº 00.369.161/0001-57, com sede na Avenida da Hortênsias nº 3500, sala 02, Bairro Avenida Central, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada no Tabelionato de Notas local, no Livro nº 303, às fls. 007, sob nº 35.517/004, aos 11 de setembro de 2015.-

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR: R\$12.250.000,00, por conta do qual a vendedora recebeu a quantia de R\$ 2.450.000,00, em 04 de setembro de 2015, em moeda corrente nacional, do que dá quitação; o saldo do preço, de R\$ 9.800.000,00, a ser pago através das parcelas e datas de vencimentos, a seguir identificadas: R\$ 2.450.000,00, em 02 de outubro de 2015; R\$ 2.450.000,00, em 30 de outubro de 2015; R\$ 2.450.000,00, em 27 de novembro de 2015; R\$

CONTINUA NA VERSO

Continua na Próxima Página



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS DE GRAMADO
CLEDEMAR DORNELLES DE MENEZES

Secretaria de Meio Ambiente
Protocolo nº 3102/16
Folhas nº 30

Página 3 de 5

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 28 de setembro de 2015

FLS.

2

MATRÍCULA

18.089

2.450.000,00, em 10 de dezembro de 2015, títulos esses sem reajuste; a compradora obriga-se a efetuar os pagamentos através de TED (transferência eletrônica disponível), para a conta-corrente nº 7.924-3, agência 4848-8, do Banco do Brasil S/A (Banco 001), de titularidade da outorgante vendedora, a qual será realizada dentro do horário bancário, cuja quitação ficará condicionada a sua respectiva efetivação e disponibilidade do numerário; a vendedora autoriza, desde já, a este Registro de Imóveis, a proceder no cancelamento da cláusula resolutiva ora instituída, mediante a apresentação, pela compradora, de todos os comprovantes de depósitos bancários efetuados na conta acima mencionada; todo e qualquer pagamento, realizado em cheque ou transferência eletrônica de dinheiro, somente será considerado efetivado após a devida compensação bancária e/ou disponibilização do numerário, em favor da outorgante vendedora, incorrendo a compensação, as consequências disso decorrentes serão suportadas pela compradora, considerando-se como atraso no pagamento o prazo verificado entre o vencimento da prestação e a data do recebimento efetivo do valor correspondente; a outorgada compradora poderá antecipar o pagamento das parcelas do preço, se for do seu interesse, sem que tenha direito a qualquer abatimento ou desconto; a quitação de uma parcela de preço não pressupõe a quitação das anteriores, que sempre ficará condicionada ao seu efetivo adimplemento, nas condições, que são ajustadas neste instrumento: a mora da outorgada compradora ocorrerá sempre de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, de modo que a falta de pagamento de qualquer das parcelas do preço, no respectivo vencimento, acarretará incidência de juros moratórios de um por cento (1%) ao mês ou fração, contados dia a dia, e de multa, que será de dois por cento (2%), calculados tanto os juros quanto a multa sobre o valor do principal da parcela devida, inclusive com a correção monetária (variação positiva do IGP-M/FGV), até a data do efetivo pagamento, devendo o principal e seus acessórios ser pagos diretamente à outorgante vendedora; na hipótese de o atraso ser superior a trinta (30) dias, a outorgada compradora, além de ter que pagar a dívida com todos os seus encargos moratórios, ficará responsável pelo ressarcimento e/ou pagamento de todas as despesas com a cobrança ou execução do seu débito, inclusive custas, honorários advocatícios esses já ajustados em 10% (dez por cento) do débito total, em favor dos advogados da outorgante vendedora, emolumentos e taxas de cartório e tabelionato de protesto; Cláusula Resolutiva: Declaram as partes que instituem a presente cláusula resolutiva desta escritura de compra e venda, consoante previsão dos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, para constar que, se a outorgada compradora atrasar o pagamento de qualquer parcela do preço, e constituída em mora não purgá-la em 30 dias, poderá a vendedora exigir a totalidade do preço, com todos os encargos moratórios, previstos nos itens 7º e 8º supra ou desfazer a presente venda; Parágrafo Primeiro: Em caso de desfazimento, incidirá uma cláusula penal em favor da vendedora correspondente a 10% sobre os valores que foram pagos e que serão retidos em seu favor e o saldo - do qual também serão deduzidas as despesas com a comissão de corretagem, de prospecção e outras, como tributos, custas e honorários advocatícios - será devolvido à outorgada compradora em até 30 dias após a efetiva resolução do negócio; Parágrafo Segundo:

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 28 de setembro de 2015

FLS

2v

MATRICULA

18.089

Havendo desfazimento da presente compra e venda, a vendedora deverá ser reintegrada imediatamente na posse do imóvel, caso essa já tenha sido anteriormente transmitida, independentemente da devolução do saldo de preço que tenha sido adiantado, do qual terão de ser abatidas as respectivas penalizações e despesas, referidas no Parágrafo Primeiro deste item. Parágrafo Terceiro: Ratifica a cláusula terceira, em que a vendedora autoriza, desde já, a este Registro de imóveis, a proceder no cancelamento da cláusula resolutiva ora instituída, mediante a apresentação, pela compradora, de todos os comprovantes de depósitos bancários efetuados na conta acima mencionada: O imóvel está sendo vendido à outorgada compradora no estado em que o mesmo se encontra, sendo a venda realizada "ad corpus". A outorgada compradora declara ter vistoriado o terreno, aceitando, sem ressalvas, a sua condição física e jurídica atual, inclusive no que diz respeito ao Plano Diretor Municipal, índices de aproveitamento de construção e zoneamento, ou seja, dentro das limitações impostas pelo Poder Público Municipal, as quais poderão ser livremente negociadas pela outorgada compradora, sem qualquer compromisso ou vinculação da outorgante vendedora com o seu resultado: Fica pactuado que a posse do imóvel, objeto desta escritura, será concedida à outorgada compradora, na data de 30 de outubro de 2015, em ato concomitante ao pagamento da respectiva parcela do preço. Fica a outorgada compradora responsável, desde a assinatura da escritura, não só pelo pagamento das parcelas do IPTU 2015 do imóvel, que se vencerem a partir de 04 de setembro de 2015, ainda que em nome da outorgante vendedora, como por todas as despesas de conservação e segurança do terreno: A outorgada compradora fica autorizada a realizar sondagens e estudos de viabilidade, bem como protocolizar e negociar projetos de edificação e empreendimentos, na Prefeitura Municipal desta cidade, a partir desta data, desde que em dia com os pagamentos do preço. A outorgante vendedora transmite, sob a condição resolutiva antes mencionada, todo o domínio, direito e ação que tinha no imóvel, obrigando-se pela evicção; o foro é o desta Comarca de Gramado/RS. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$12.500.000,00.-

CONDIÇÃO: GARANTIA FIDEJUSSÓRIA: Comparecem na assinatura da referida escritura, na qualidade de fiadores e devedores solidários de todas as obrigações assumidas pela outorgada compradora, ANDERSON RAFAEL CALIARI, comerciante, inscrito no CPF sob número 980.416.300-49, e sua esposa MANOELA GONÇALVES DA COSTA CALIARI, empresária, inscrita no CPF sob número 007.129.340-06, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Travessa Escossês, nº 255, bairro Avenida Central, nesta cidade: ANDRÉ CÉSAR CALIARI, comerciante, inscrito no CPF sob número 705.224.990-15, e sua esposa MONALISA SPERB CALIARI, do lar, inscrita no CPF sob número 769.252.180-87, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Venerável, nº 280, bairro Avenida Central, nesta cidade: MAURO ALEXANDRE SILVA DA SILVA, empresário, inscrito no CPF sob número 623.958.740-00, e sua esposa, DELIRDES GORETE ZANGALLI DA SILVA, administradora de empresas, inscrita no CPF sob número 442.105.230-20, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 28 de setembro de 2015

FLS

3

MATRICULA

18.089

555.777, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Tenente Manoel Corrêa, nº 333, apt. 402, Canela/RS; ALEX SANDRO CAVALEIRO, advogado, inscrito no CPF sob número 570.111.920-34, e sua esposa, TATIANI BOLFE CAVALEIRO, contabilista, inscrita no CPF sob número 885.747.500-00, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida dos Ipês, nº 355, Condomínio Reserva da Serra, Canela/RS; que o fazem como principais pagadores, e em caráter solidário, nos termos do artigo 828 do Código Civil Brasileiro, renunciando expressamente ao benefício de ordem.

Entida a D.O.I.-

PROTOCOLO: 59158 de 17/09/2015.-

EMOLUMENTOS: R\$2.723,00. Selo: 0250.00.1300001.609990 - R\$16,80.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

Natanael Valzenir Menezes

AV-3-18.089, de 24 de fevereiro de 2016.

QUITTAÇÃO.-

CERTIFICO QUE, mediante Termo de Quitação, datado de 12 de fevereiro de 2016, assinado por Marlene Nelz, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: O pagamento do saldo devedor no valor de R\$9.800.000,00, que estava vinculado ao R.2, cancelando assim a Cláusula Resolutiva. Dou fé.-

PROTOCOLO: 60227 de 17/02/2016.-

EMOLUMENTOS: R\$1.535,00. Selo: 0250.00.1300001.84656 - R\$16,80.-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

Luiza Libardi

REGISTROS PÚBLICOS GRAMADO-RS

Cledemar Dornelles de Menezes

Registrador

Natanael Valzenir Menezes

Luiza Libardi

Registradores Substitutos

CONTINUA NO VERSO

MAIS CONSTAVA O REFERIDO E VERDADE E DOU FÉ.

Gramado-RS, 18 de março de 2016, às 14,55:10.

Assinatura: 18.089 - JL

Assinatura: Matrícula 18.089 - 5 páginas R\$22,80 (0250.00.1300001.87513 - R\$0,40)

Assinatura: Matrícula 18.089 - 5 páginas R\$22,80 (0250.00.1300001.87513 - R\$0,40)

Assinatura: Matrícula 18.089 - 5 páginas R\$22,80 (0250.00.1300001.87513 - R\$0,40)

Natanael Valzenir Menezes - Registrador Substituto

Dados da ART	Agência/Código do Cedente	065-48/015117596	Nosso Número: 09265398.92
Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Participação Técnica:	INDIVIDUAL/PRINCIPAL	
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo:	NORMAL	

Contratado	
Carteira: SC1257790 Profissional: HENRIQUE BRIGHENTI	E-mail: henriquebrighenti@hotmail.com
RNP: 2512948021 Título: Engenheiro Civil	
Empresa: NENHUMA EMPRESA	Nr.Reg.:

Contratante	
Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAMADO	E-mail:
Endereço: AVENIDA DAS HORTENCIAS 2029	Telefone:
Cidade: GRAMADO	Bairro.: centro
	CPF/CNPJ: 88847082000155
	CEP: 95670000 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço	
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAMADO	
Endereço da Obra/Serviço: PARQUE DAS ORQUÍDEAS	CPF/CNPJ: 88847082000155
Cidade: GRAMADO	CEP: 95670000 UF: RS
Bairro: CENTRO	
Finalidade: PÚBLICO	Vlr Contrato(R\$):
Data Início: 30/08/2017 Prev.Fim: 01/01/2018	Honorários(R\$):
	Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	AValiação MERCADO - MATRÍCULA 18.089 - PARQUE DAS ORQUÍDEAS	85.563,59	m²

Gramado, 30/08/17 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima HENRIQUE BRIGHENTI Profissional	De acordo Juliano M. Bender PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAMADO Contratante
-----------------------------------	--	--

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODERÁ SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK CIDADÃO - ART CONSULTA

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
 QUINA: sorteios de segunda-feira a sábado, Ap
 247-428023545-6
 04/SET/2017 HORA DF 10:10:24
 LOT. 18,04362-5 TERM 006598
 LOCALIDADE: GRAMADO
 AG. VINCULADA: 0982
 COMPROVANTE PAGAMENTO DE
 BLOQUETO BANCOS
 DATA DE VENCIMENTO: 04OUT2017
 VALOR DO PAGAMENTO: 81,53
 0419210067 50151175093
 26539840996 2 73020000008153
 247-428023545-6
 VIA DO CLIENTE



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria-Geral

1. GRAMADO EXCLUSIVE RESORT

Alvará de aprovação: 464 /16

Matrícula do terreno: nº 31.625

Endereço: Av. das Hortênsias 4079

Zoneamento: Zona Comercial 1

Potencial construtivo acrescido: 2.079,58 m²

Área de terreno equivalente a ser acrescido: 2.079,58 m²

Valor terreno equivalente: R\$ 2.465.716,41

Percentual de acréscimo de área construída: 15,34%



Gramado Exclusive Resort, projeto aprovado.



Gramado Exclusive Resort, projeto com um pavimento a mais.

2. GRAMADO HYDROS RESORT SPA

Alvará de aprovação: 467/16

Matrícula do terreno: nº 32.575

Endereço: ERS 235, Km 31

Zoneamento: Zona Residencial 2

Potencial construtivo acrescido: 7.911,70 m²

Área de terreno equivalente a ser acrescido: 11.302,43 m²



Prefeitura Municipal de Gramado

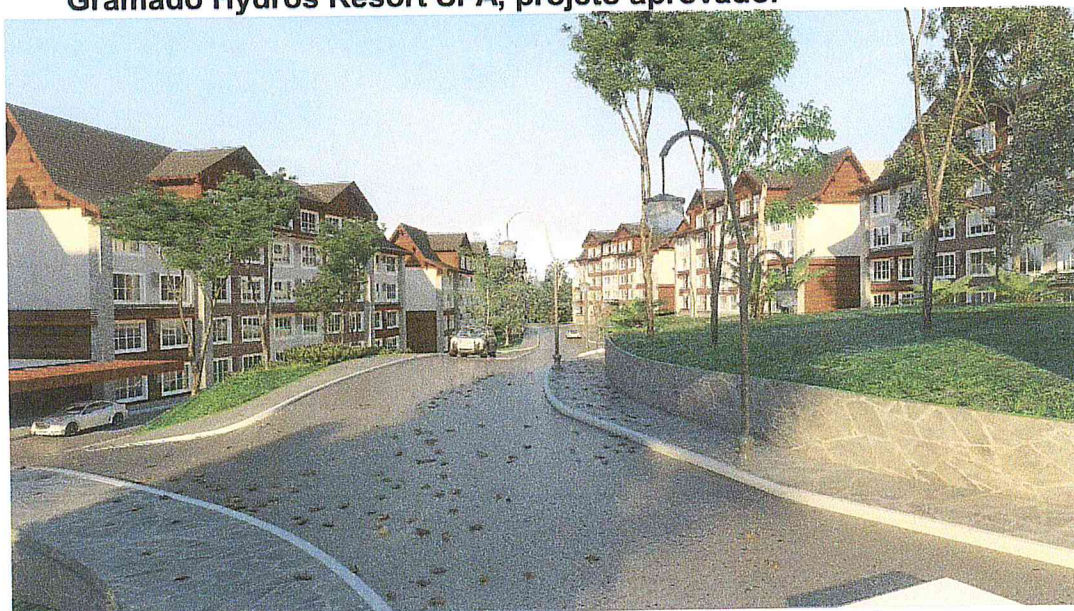
Procuradoria-Geral

Valor terreno equivalente: R\$ 1.005.124,97

Percentual de acréscimo de área construída: 9,1969%



Gramado Hydros Resort SPA, projeto aprovado.



Gramado Hydros Resort SPA, projeto com um pavimento a mais.

3. GRAMADO BUONA VITTA RESORT SPA

Alvará de aprovação: 466/16

Matrícula do terreno: nº 32.786



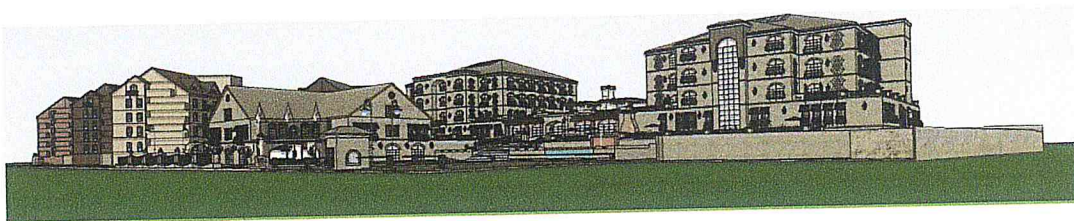
Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria-Geral

Endereço: Estrada Linha 28
Zoneamento: Zona Residencial 2
Potencial construtivo acrescido: 6.867,70 m²
Área de terreno equivalente a ser acrescido: 13.735,40 m²
Valor terreno equivalente: R\$ 977.136,36
Percentual de acréscimo de área construída: 14,1694%



Gramado Buona Vita Resort, projeto aprovado.



Gramado Buona Vita Resort, projeto com um pavimento a mais.

4. GRAMADO BV RESORT

Alvará de aprovação: 463/16
Matrícula do terreno: nº 26.965
Endereço: Av. das Hortênsias 4665
Zoneamento: Zona Residencial 3
Potencial construtivo acrescido: 2.825,07 m²
Área de terreno equivalente a ser acrescido: 2.173,13 m²
Valor terreno equivalente: R\$ 515.314,50



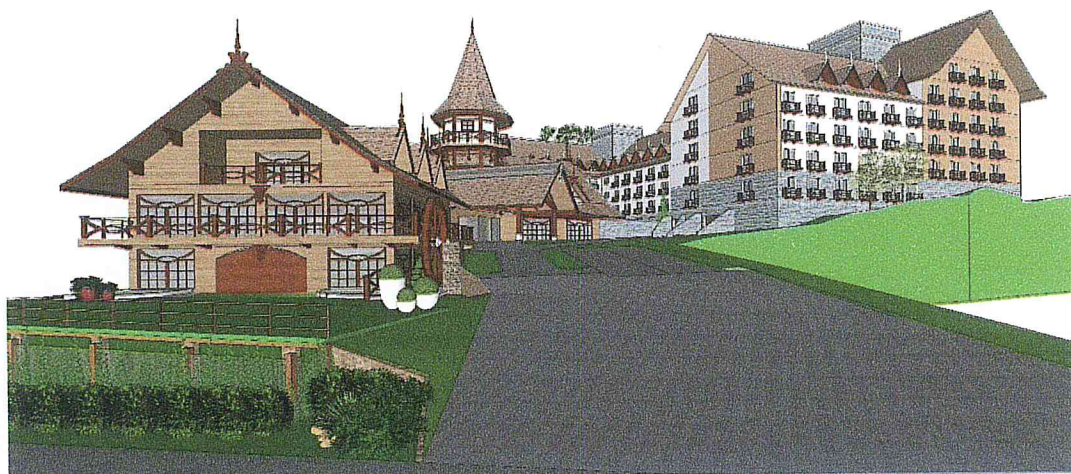
Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria-Geral

Percentual de acréscimo de área construída: 20,7556%



Gramado BV Resort, projeto aprovado.



Gramado BV Resort, projeto com um pavimento a mais.

Parágrafo único. Para os acréscimos nas obras descritas no *caput* do artigo 4^a ficam dispensados os seguintes requisitos urbanísticos previstos na Lei Municipal nº 3.296/14:

- I – coeficiente hoteleiro;
- II – coeficiente ideal;
- III – vagas obrigatórias (referente às unidades acrescidas);
- IV – percentual de área qualitativa (referente à área acrescida);

Porto Alegre, 19 de novembro de 2018.

Orientação Técnica IGAM nº 31.021/2018.

I. O Poder Legislativo do Município de Gramado, solicita Orientação Técnica acerca do Projeto de lei s/nº, que *“Autoriza o Município de Gramado a adquirir área de terras através de transferência de direito de construir”*.

II. O Município tem competência para legislar sobre questões locais, conforme estabelece a Constituição Federal, no art. 30.¹, assim como Sobre bens públicos, versa a Lei Orgânica do Município de Gramado:

Art. 6º Compete ao Município no exercício de sua autonomia:

[...]

II - elaborar suas leis, expedir decretos e atos relativos aos assuntos de seu peculiar interesse;

III - administrar seus bens, adquiri-los e aliená-los, aceitar doações, legados, heranças e dispor de sua aplicação;

Sobre a competência para legislar:

Art. 60 Compete privativamente ao Prefeito:

[...]

XXII - administrar os bens e as rendas municipais, promover o lançamento, a fiscalização e a arrecadação de tributos;

[...]

XXIV - propor ao Poder Legislativo o arrendamento ou alienação de bens móveis municipais, bem como a aquisição de outros;

Desta forma, acertada a medida de encaminhar Projeto de Lei autorizativo ao Poder Legislativo Municipal buscando a aquisição da área.

III. A aquisição de bens imóveis, regra geral, deve ser precedida da abertura de processo licitatório, nos termos da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993, se vários imóveis

¹ Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

satisfizerem as necessidades da administração pública.

Não sendo a hipótese acima aventada, a mesma lei assim dispõe no art. 24:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

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

Assim, A licitação é dispensada, desde que comprovada a especificidade dos bens a serem permutados. Vale ter sempre presente a advertência de Marçal Justen Filho, segundo o qual, *“antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo”*².

É preciso estarem amplamente demonstrados os fatos que despertam o interesse do Poder Executivo pelo imóvel e a inexistência de outro(s) com as mesmas condições na localidade, para que possa ser procedida a permuta, assim como comprovado o interesse público, os quais serão referendados pelo Legislativo.

IV. Diante do exposto, conclui-se que a viabilidade do projeto de lei em análise está condicionada a instrução do processo de forma a se verificar a legalidade da aquisição proposta nos termos acima apontados.

O IGAM permanece à disposição.



Marcos Daniel Leão
OAB/RS 37.981
Consultor do IGAM

² JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. São Paulo, p. 250.