



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE MARACAJU

MENSAGEM EXECUTIVA Nº 32/2023, de 24 de outubro de 2023.

Recebi 27/10/23
[Handwritten signature]

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

Submeto à elevada consideração de Vossas Excelências o anexo Projeto de Lei nº 024/2023, que dispõe sobre a “Autorização Legislativa para a Compensação de Área Institucional do Loteamento Martins e França fruto de um loteamento a ser implantado nas glebas com área total de 71.096,16 m² dos imóveis imóvel registrados sob as matrículas nº 27.678 e 27.679 do CRI local, pela realização das obras de infraestrutura do prolongamento e extensão de 527 metros da Rua Antônio de Souza Marcondes, em conformidade com o que preceitua o art. 7º §10 Lei Complementar nº 152/2021, e dá outras providências”.

A proposição que ora é submetida à apreciação dos Nobres Parlamentares tem por objetivo reafirmar o devido processo legal e o respeito as instituições dos Poderes Executivos e Legislativo, os quais são independentes e harmônicos entre si.

Solicita-se autorização legislativa para a compensação de área institucional de 10.644,42 m² do Loteamento Martins e França, cujo qual possui área total de 71.096,16 m², parte dos imóveis registrados sob as matrículas nº 27.678 e 27.679 do CRI local, com área total avaliada em R\$ 661.167,71 (seiscentos e sessenta e um mil cento e sessenta e sete reais e setenta e um centavos), valor apurado pela Comissão de Avaliação Municipal no Processo Administrativo nº 1081.005637/2023, pela realização das obras de infraestrutura do prolongamento e extensão de 527 metros da Rua Antônio de Souza Marcondes orçada em R\$ 1.000.910,59 (um milhão novecentos e dez reais e cinquenta e nove centavos), obra cuja qual vai melhorar a trafegabilidade e mobilidade urbana de uma importante via pública do município, proporcionando a ligação do Bairro Cambará até o Polo Empresarial e de Serviços Engenheiro Benito Bertoncello, beneficiando toda a população daquela localidade, ocasionando mais bem estar à população maracajuense.

Resta nítida a vantagem econômica para o Município que receberá uma obra e serviços de infraestrutura com a o prolongamento e extensão de uma importante via expressa do município no valor de R\$



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE MARACAJU

1.000.910,59 em troca da área institucional com tamanho de 10.644,42 m² avaliada em R\$ 661.167,71, ou seja, possui plena equivalência financeira.

Frise-se que a Secretaria Obras e Urbanismo do Município de Maracaju ficará responsável pela fiscalização e recebimento da obra, bem como o imóvel objeto de compensação ficará gravado com ônus de caução ao ente público municipal como forma de garantir a fiel execução da obra.

Por esta razão, o presente Projeto de Lei se mostra plenamente viável haja vista que o Município poderá desenvolver projetos de grande importância para os munícipes daquela região de grande densidade demográfica, bem como servirá para promover o desenvolvimento de tal região, não havendo que se falar em desvantagem ou prejuízo ao erário público.

Desta forma, submetemos o projeto de lei para autorizar a compensação de área institucional do Loteamento Martins e França à apreciação de Vossas Excelências, solicitando a sua aprovação em **REGIME DE URGÊNCIA**, visto que já há obras de infraestrutura no Polo Empresarial e de Serviços Eng. Benito Carlos Bertoncello e, objetivando a eficácia e melhorias no desenvolvimento das ações e metas da administração pública e para o bem da população do município.

Certo, pois, de poder contar com a atenção e colaboração desta Casa de Leis na aprovação da presente medida, subscrevo-me, renovando os protestos de apreço pelos seus integrantes.

Atenciosamente

JOSÉ MARCOS CALDERAN
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Vereador ROBERT GUSTAVO ZIEMANN
MD. Presidente da Câmara Municipal
Maracaju – MS



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE MARACAJU

PROJETO DE LEI Nº 024/2023, de 24 de outubro de 2023.

“Autorização Legislativa para a Compensação de Área Institucional Compensação do Loteamento Martins e França pela realização de obra de extensão de 527 metros da Rua Antônio de Souza Marcondes, em conformidade com o que preceitua o art. 7º §10 Lei Complementar nº 152/2021, e dá outras providências”.

O Prefeito Municipal de Maracaju, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições, que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal de Maracaju APROVOU e ele SANCIONA a seguinte Lei.

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar a compensação de área institucional do Loteamento Martins e França com 10.644,42 m², fruto de um empreendimento com área total de 71.096,16 m² a ser implantado nas glebas dos imóveis imóvel registrados sob as matrículas nº 27.678 e 27.679 do CRI local, avaliada pela Comissão de Avaliação Municipal em R\$ 661.167,71 (seiscentos e sessenta e um mil cento e sessenta e sete reais e setenta e um centavos), pela realização de obra e serviços do prolongamento e extensão de 527 metros da Rua Antônio de Souza Marcondes orçada em R\$ 1.000.910,59 (um milhão novecentos e dez reais e cinquenta e nove centavos), conforme projeto de execução apresentado nos autos de processo administrativo nº 1081.005637/2023), nos limites da legislação em vigor e nos termos desta Lei.

Art. 2º Fica autorizada a Procuradoria Jurídica do Município de Maracaju a elaborar os expedientes necessários para a formalização da referida compensação, especialmente a confirmação de aquiescência da empresa Loteadora às condições impostas.

Art. 3º Fica a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo responsável pela fiscalização e recebimento da obra em conformidade com o



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE MARACAJU

projeto apresentado, devendo ainda, o imóvel objeto da compensação ser gravado no Registro Imobiliário local com Caução ao Município de Maracaju para garantir a execução da obra por parte da incorporadora.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em sentido contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Maracaju/MS, aos vinte e quatro dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três.

JOSÉ MARCOS CALDERAN
Prefeito Municipal



MARACAJU

PREFEITURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria nº 922/2022, reuniu-se no dois de outubro de dois mil e vinte e três para avaliar a área onde será realizada a obra objeto de compensação do loteamento Martins e França, conforme solicitação da Martins e França Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

Uma gleba de terras pastais e lavradas, com 6.105,75 m², parte da área desmembrada da matrícula n. 21.054, na região do bairro Cambaráí.

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1. *Solicitante:*

Martins e França Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, inscrita no CNPJ n. 50.016.764/0001-43.

2. *Proprietários:*

Danilo Kudiess, brasileiro, engenheiro agrônomo e agropecuarista, portador da CI. RG. n. 1012956742-SSP/RS, inscrito no CPF n. 391.186.810-34, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com Jaqueline Kudiess, brasileira, fisioterapeuta e agricultora, portadora do RG n. 000950163-SSP/MS, inscrita no CPF n. 474.668.200-34, residentes e domiciliados à Rua Marabá, n. 2.211, Bairro San Raphael, Maracaju-MS.

3. *Finalidade*

Instrução Processual.

4. *Objetivo*

Determinação do valor de mercado.



MARACAJU PREFEITURA

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Gleba de terras pastais e lavradas

Endereço: Fazenda Estância Guanabara - Parte 03

Cidade: Maracaju UF: MS CEP: 79150-000

Área do Terreno: 6.105,75 m²

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Não foram constatados.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 02/10/2023. Imóvel sem benfeitorias, no limite de loteamento já existente, empresarial e com potencial econômico.

7.1. Caracterização da região

7.1.1. Caracterização Física

Trata-se de região no limite do perímetro urbano do Município de Maracaju, na zona de expansão e próxima aos serviços públicos já existentes.

8. Avaliação

8.1. Metodologia Aplicada

A metodologia mais indicada e aplicada ao presente trabalho foi a do Método Involutivo, que visa identificar o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.



MARACAJU PREFEITURA

Basicamente o método consiste em fazer um processo regressivo de um bem finalizado (lote), retrocedendo para sua situação inicial (terreno loteável), tendo sido utilizado o Método Involutivo Vertical.

8.2 Avaliação

- Parte 01 – Identificação do Valor do M² (Metro Quadrado).

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do imóvel avaliando, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: localização, parcelamento e oferta.

Para a obtenção do metro quadrado do imóvel avaliando, o método utilizado fora o comparativo direto com pesquisas de imóveis potencialmente idênticos com os fatores acima descritos e, dessa forma, o valor unitário do metro quadrado obtido, devidamente homogeneizado é de R\$ 315,10 (trezentos e quinze reais e dez centavos), conforme demonstrado na tabela a seguir:

Tipo:	Terreno	Área (m ²):	1000.00
-------	---------	-------------------------	---------

Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área (m ²)	Valor (R\$)	VU (R\$/m ²)	Informante	Contato:	Foferta	Fárea	Finfra	VU homogeneizado (R\$/m ²)
1	Oferta	723,00	R\$ 390.000,00	R\$ 539,42	Corretor – Marques	(67) 99994-5337	0,90	0,881	0,725	R\$ 310,09
2	Oferta	600,00	R\$ 350.000,00	R\$ 583,33	Corretor - Humberto	(67) 99627-5946	0,90	0,841	0,725	R\$ 320,10
VALOR FINAL										R\$ 315,10

- Parte 02 – Análise por Fluxo de Caixa Descontado.

Encontrado o provável valor do metro quadrado para conhecimento da produtividade do imóvel, temos a possibilidade de aplicar as variáveis chaves para encontrarmos a “incógnita”, que é o valor total do terreno loteável passível de compensação, objeto da presente avaliação.



MARACAJU PREFEITURA

Conforme exposto, a área é equivalente a 6.105,75 m², porém, considerando a legislação vigente, no máximo 65% deste total seria transformado em lotes, restando 3968,74 m² de área comercializável, onde serão aplicadas as variáveis chaves para aplicação da análise por fluxo de caixa descontado. Sendo assim, a comercialização do imóvel tem o potencial de obter R\$ 1.250.549,97 de receita em vendas à vista.

Sobre o valor potencial devemos aplicar os descontos dos percentuais do custo para a realização do loteamento e do lucro da empresa loteadora, divididos nas seguintes categorias e suas respectivas variáveis-chave desejáveis:

- Despesas de Urbanização – 25%
- Custo Imobilização de Capital – 9% (prazo para vendas, 3% ao ano / prazo de 03 anos com isenção de IPTU);
- Custo Comercialização – 4% (comissão de vendas 3% e marketing 1%);
- Margem de Lucro – 25%;
- Impostos – 6,73% – Lei 11.196/05.

Dessa forma, encontra-se o total de 69,73% a ser descontado do potencial valor de vendas à vista (R\$ 1.250.549,97), gerando o valor R\$ 872.008,49 de desconto, e que, conforme os cálculos realizados, restaria para o valor do imóvel avaliando a quantia de R\$ 378.541,48.

A comissão de avaliação de imóveis conclui, considerando com base nos valores de imóveis do mercado imobiliário do Município de Maracaju, que o valor do imóvel de 6.105,75 m², parte da área a ser desmembrada da matrícula n. 21.054, é estimado em R\$ 378.541,48 (trezentos e setenta e oito mil e quinhentos e quarenta e um reais e quarenta e oito centavos).

Maracaju, 02 de outubro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

Flávio da Silva Cândado
FLÁVIO DA SILVA
CÂNDADO
ARQUITETO CAU/MS
A143215-0

Karine da Rocha Schultz
KARINE DA ROCHA
SCHULTZ
ENG^a. CIVIL
CREA/MS 63654 D



MARACAJU

PREFEITURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria nº 922/2022, reuniu-se no dia vinte e cinco de setembro de dois mil e vinte e três para avaliar a área institucional do loteamento Martins e França, conforme solicitação da Martins e França Empreendimentos Imobiliários SPE LT

Uma gleba de terras pastais e lavradas, com 10.664,42 m², parte da "Fazenda Estância Guanabara – Parte 02-A-III" e "Fazenda Estância Guanabara – Parte 02-A-II" na região do bairro Cambaráí.

A. LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1. *Solicitante:*

Martins e França Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, inscrita no CNPJ n. 50.016.764/0001-43.

2. *Proprietários:*

3. *Finalidade*

Instrução Processual.

4. *Objetivo*

Determinação do valor de mercado.

5. *Objeto da Avaliação*

Tipo do bem: Gleba de terras pastais e lavradas
Endereço: Rua Espírito Santo, S/N, Bairro Cambaráí
Cidade: Maracaju UF: MS CEP: 79150-000
Área do Terreno: 10.664,42 m²

6. *Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes*

Não foram constatados.

7. *Identificação e Caracterização do Bem Avaliando*

Data da vistoria: 25/09/2023. Imóvel sem benfeitorias, no limite de loteamento já existente, empresarial e com potencial econômico.



MARACAJU

PREFEITURA

7.1. Caracterização da região

7.1.1. Caracterização Física

Trata-se de região no limite do perímetro urbano do Município de Maracaju, na zona de expansão e próxima aos serviços públicos já existentes.

8. Avaliação

8.1. Metodologia Aplicada

A metodologia mais indicada e aplicada ao presente trabalho foi a do Método Involutivo, que visa identificar o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Basicamente o método consiste em fazer um processo regressivo de um bem finalizado (lote), retrocedendo para sua situação inicial (terreno loteável), tendo sido utilizado o Método Involutivo Vertical.

8.2. Avaliação

- Parte 01 – Identificação do Valor do M² (Metro Quadrado).

Para a apuração do potencial valor do metro quadrado do imóvel avaliando, levou-se em consideração alguns fatores de homogeneização como: localização, parcelamento e oferta.

Para a obtenção do metro quadrado do imóvel avaliando, o método utilizado fora o comparativo direto com pesquisas de imóveis potencialmente idênticos com os fatores acima descritos e, dessa forma, o valor unitário do metro quadrado obtido, devidamente homogeneizado é de R\$ 315,10 (trezentos e quinze reais e dez centavos), conforme demonstrado na tabela a seguir:

Tipo:	Terreno	Área (m ²):	1000.00
-------	---------	-------------------------	---------

Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área (m ²)	Valor (R\$)	VU (R\$/m ²)	Informante	Contato:	Foferta	Fárea	Finfra	VU homogeneizado (R\$/m ²)
1	Oferta	723,00	R\$ 390.000,00	R\$ 539,42	Corretor - Marques	(67) 99994-5337	0,90	0,881	0,725	R\$ 310,09
2	Oferta	600,00	R\$ 350.000,00	R\$ 583,33	Corretor - Humberto	(67) 99627-5946	0,90	0,841	0,725	R\$ 320,10
VALOR FINAL										R\$ 315,10



MARACAJU PREFEITURA

- Parte 02 – Análise por Fluxo de Caixa Descontado.

Encontrado o provável valor do metro quadrado para conhecimento da produtividade do imóvel, temos a possibilidade de aplicar as variáveis chaves para encontrarmos a “incógnita”, que é o valor total do terreno loteável passível de compensação, objeto da presente avaliação.

Conforme exposto, a área é equivalente a 10.664,42 m², porém, considerando a legislação vigente, no máximo 65% desse total seria transformado em lotes, restando 6.931,87 m² de área comercializável, onde serão aplicadas as variáveis chaves para aplicação da análise por fluxo de caixa descontado. Sendo assim, a comercialização do imóvel tem o potencial de obter R\$ 2.184.232,24 de receita em vendas à vista.

Sobre o valor potencial devemos aplicar os descontos dos percentuais do custo para a realização do loteamento e do lucro da empresa loteadora, divididos nas seguintes categorias e suas respectivas variáveis-chave desejáveis:

- Despesas de Urbanização – 25%
- Custo Imobilização de Capital – 9% (prazo para vendas, 3% ao ano / prazo de 03 anos com isenção de IPTU);
- Custo Comercialização – 4% (comissão de vendas 3% e marketing 1%);
- Margem de Lucro – 25%;
- Impostos – 6,73% – Lei 11.196/05.

Dessa forma, encontra-se o total de 69,73% a ser descontado do potencial valor de vendas à vista (R\$ 2.184.232,24), gerando o valor R\$ 1.523.065,14 de desconto, e que, conforme os cálculos realizados, restaria para o valor do imóvel avaliando a quantia de R\$ 661.167,10.

A comissão de avaliação de imóveis conclui, considerando com base nos valores de imóveis do mercado imobiliário do Município de Maracaju, que o valor do imóvel de 10.664,42 m² parte da área desmembrada da matrícula n. 21.053, é estimado em R\$ 661.167,10 (seiscentos e sessenta e um mil e cento e sessenta e sete reais e dez centavos).

Maracaju, 25 de setembro de 2023.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

Flávio da Silva Candado
FLÁVIO DA SILVA
CANDADO
ARQUITETO CAU/MS
A143215-0

Karine da Rocha Schultz
KARINE DA ROCHA
SCHULTZ
ENG^a. CIVIL
CREA/MS 63654 D



MARACAJU
PREFEITURA

PARECER TÉCNICO

COMISSÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Empreendimento: Loteamento Martins e França

Requerentes: Martins e França Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA

Requerido: Município de Maracaju

Objeto: Compensação das áreas institucionais e de espaços livre pela realização da obra de extensão da Rua Antônio de Souza Marcondes e a respectiva aquisição da área.


A Comissão de Diretrizes Urbanísticas, nomeada pelo Sr. José Marcos Calderan, Prefeito Municipal de Maracaju, Estado do Mato Grosso do Sul, pela portaria 378/2022, reuniu-se no dia seis de outubro de dois mil e vinte e três para analisar a solicitação de compensação referenciada.

Considerando o valor avaliado pela Comissão de Avaliação de Imóveis estimado em R\$ 661.167,10 (seiscentos e sessenta e um mil e cento e sessenta e sete reais e dez centavos) da área institucional com o equivalente a 10.664,42 m² fruto do loteamento a ser implantado na gleba com matrícula registrada sob o número 22.915, no Bairro Centro - Maracaju/MS e análise da proposta da obra protocolada pelo requerente no valor de R\$ 1.000.910,79 (um milhão e novecentos e dez reais e setenta e nove centavos), sendo R\$ 622.369,31 correspondente à realização da obra de infraestrutura da extensão da Rua Antônio de Souza Marcondes, e R\$ R\$ 378.541,48 referente à avaliação da área a ser adquirida para execução do referido prolongamento. Sendo assim, considerando o interesse público e a demonstração da superioridade financeira do bem proposto pelo requerente em contrapartida pela área institucional, emite-se **PARECER FAVORÁVEL** à remessa do pedido de autorização legislativa junto à Câmara Municipal de Maracaju para formalização da compensação solicitada.

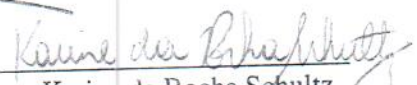
Maracaju, 06 de outubro de 2023.


Flavio da Silva Candado

CAU/MS A143215-0


Eduardo Rodolpho Alcantú

CREA/MS - 20708


Karine da Rocha Schultz

CREA/MS - 63654