



of. 187 (p/0154)  
CAMARA MUNICIPAL DO LIVRAMENTO/RS  
PROTÓCOLO N° 5237

EM 06/12/2024

ANEXE-SE AO EXPEDIENTE  
Em 08/12/2024

PRESIDENTE

Considerando fl (18) do R,  
onde o Responsável Técnico pelo  
avaliação do Imóvel anexou

coloca como observações diferenças de  
área construída apuradas pelo

Imobiliária Park Sevoro e o

Pedreiro Municipal em 59,23 m².

Solicita-se:

- Fiche cadastro municipal
- Proposta de imobiliária Park Sevoro para município.

RECEBIDO EM  
05/12/2024  
AS 13h 00 min  
Sai

JMF/ML  
12/12/24

R. Sen. Salgado Filho, 528 - Centro,  
Santa Ana do Livramento - RS, 97573-432  
Telefone: (55) 3241-8600

Vereador  
**Enrique Civeira**  
**Neneco**



## REQUERIMENTO

Sant'Ana do Livramento, 12 de dezembro de 2024.

À: UCCI – Unidade Central de Controle Interno do Município.  
Auditora Chefe.  
Sra. Suzi Liani Lottif Vieira

Cumprimentando-a cordialmente, em relação ao Projeto de Lei nº 154/2024, o mesmo iniciou sua tramitação em 11/11/2024.

Em 19/11/2024 o vereador Enrique Civeira, Presidente da comissão de Finanças e Orçamento em fl (08) verso, solicita documentos entre eles Laudo de Avaliação do Imóvel.

Chama a atenção que o laudo de avaliação é posterior ao PL enviado pelo Executivo.

Isso demonstra de forma clara que o Município NÃO tinha parâmetro de preço para a aquisição do imóvel.

O Laudo de avaliação de forma equivocada em fl (18) coloca que a 3ª etapa, construção do anexo nos fundos do terreno foi acrescida em matrícula em 1987, na verdade o aumento de área construída foi averbado em 17/07/2024, juntamente com a certidão declaratória da PM 0336/24 e Carta de Habite-se 2552/1988.

Ainda no Laudo de avaliação existe divergência de áreas do que foi apresentado pela Imobiliária Paula Severo (apresentou a proposta) e o cadastro da secretaria Municipal da Fazenda de 59,23m2.

No Laudo de Avaliação não há menção quanto ao padrão construtivo dos imóveis avaliados nem é levado em conta a depreciação do imóvel pelo tempo, sendo impossível avaliar um imóvel pelo METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, somente pela sua localização.

Pela localização podemos avaliar somente o terreno, mas nunca a construção.

Em fl(27), item 6.4 , fica claro o exposto acima tendo:

### CAMPO DE ARBÍTRIO DE VALOR

O campo de arbitrio deverá permanecer entre R\$ 2.410,98/m2 e R\$ 5.396,64/m2, o que teríamos o Limite inf = R\$ 691.951,26 e Limite sup = R\$ 1.548.835,68.

A NBR 8951(ABNT,1985), item 3.5 define como campo de arbitrio o intervalo fechado em que o avaliador pode adotar, **justificando**, o valor que seja representativo do imóvel em avaliação.

*Recebido em  
12/12/2024  
Faz  
Sandra Helena Curte Re  
Auditora de Controle Interno  
Matr. 21879 - CRA/RS 10  
No exercício da  
Chel*

Sen. Salgado Filho, 528 - Centro,  
Montanha do Livramento - RS, 97573-432  
Telefone: (55) 3241-8600

Vereador  
**Enrique Civeira**  
**Neneco**



Em momento algum existe **justificativa** do responsável técnico para utilizar o valor de R\$ 4.529,62/m<sup>2</sup>.

Os padrões construtivos dos imóveis utilizados como parâmetro são totalmente distintos, o que leva a erro grosseiro na avaliação do imóvel a ser adquirido com **recursos públicos**.

#### Quanto a matrícula do imóvel:

Chama a atenção que o aumento de área construída foi averbado em 17/07/2024, juntamente com a certidão declaratória da PM 0336/24 e Carta de Habite-se 2552/1988.

Portanto desde 1988 o imóvel estaria com a documentação exigida para averbar e legalizar a área, mas isto ocorreu somente em 17/07/2024.

O valor venal declarado na matrícula foi de R\$ 230.000,00, sendo que o valor do imóvel oferecido ao Município é de R\$ 1.300.000,00

#### Sobre relatório de visita do Conselho Municipal de Educação

Na justificativa do Projeto cita que em visita o Conselho Municipal de Educação o mesmo aprovou como espaço legal e seguro para a alocação de uma escola infantil, apresentando peças amplas, arejadas, iluminadas, com saída de emergência, com área verde, etc.

Por outro lado, em relatório de visita informal, realizada dia 30 de abril de 2024, os conselheiros observaram informalmente que o prédio era uma moradia residencial. Foram verificados itens como segurança, acessibilidade, adaptação dos espaços, adequação da mobília e condições gerais do imóvel para uso pedagógico.

Percebeu-se

- A entrada principal mantida;
- Não há rampa de acessibilidade originalmente;
- Ausência de uma recepção formal;
- Cômodos na parte superior que eram utilizados como quartos e são pequenos;
- Banheiro na parte superior com hidro;
- Janelas do andar superior sem telas;
- Escada sem proteção;
- No térreo um salão grande na entrada, uma sala pequena, um banheiro e uma cozinha;
- Sala extra no pátio com banheiro.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Enrique Civeira" or a variation of it.

Sen. Salgado Filho, 528 - Centro,  
Montanha do Livramento - RS, 97573-432  
Telefone: (55) 3241-8600

Vereador  
**Enrique Civeira**  
**Neneco**



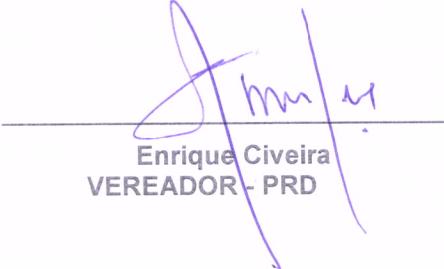
Cita ainda que são necessárias adequações:

- Cozinha e banheiro precisam de adequações para atender a segurança das crianças;
- No andar térreo o número de salas para atendimento das crianças não é suficiente;
- Salas do andar superior só poderão ser utilizadas por crianças maiores de 4 anos de idade;
- Instalação de rampas e corrimões na escada e acesso principal, pois apresenta perigo diante de uma provável instalação de escola de educação infantil.

Também é colocado que o imóvel exige várias adequações para atender o padrão de segurança, acessibilidade e conforto necessários para essa faixa etária, e cumprimento de legislação vigente.

Diante disso, conclui-se que além do valor do imóvel ser um valor superior ao praticado por mercado, existem divergências de áreas, bem como o que foi colocado no referido PL e a documentação colocada em anexo a pedido do Vereador Enrique Civeira.

Pelo exposto, solicito ao órgão de controle, providência a fim de não ter prejuízo ao erário com a aquisição deste imóvel.

  
Enrique Civeira  
VEREADOR - PRD

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "S. Civeira".