Ata 02/2025: Comissão processante para avaliação do edital de chamamento público 01/2025

No dia 11 de agosto de 2025, às 10h00, na sala de reuniões da prefeitura municipal de Brunópolis, Rua Selmo Heck 2405, Brunópolis – SC, ocorreu reunião da Comissão processante para avaliação do edital de chamamento público 012/2025, nomeada pelo mesmo edital. A reunião foi coordenada pela sr Emerson Correa e relatada por mim Marcelo Eduardo Tormem, e também contou com a presença do sra. Valdirene Alves Reis e Natan Francisco Bortolini.

Relato: a comissão foi instituída para avaliar os documentos e imóveis de acordo com o descrito no Edital de chamamento público 01/2025. Só houve a inscrição de um imóvel, com área de 4.563,08 m² de propriedade do senhor Rogério Oliveira da Silva, CPF: 385.421.969-53, matricula no CRI-Campos Novos n 38224. O imóvel esta localizado no final da rua Eugénio Correia, S/N, interior, Brunópolis-SC. O imóvel é caracterização por ter área de 4.563,08 m² (letra a); relevo plano, sem áreas de preservação permanente (APP). é um local que está em uma área de expansão urbana (já prevista na revisão do plano diretor, em andamento). Como pontos negativos observa-se é necessária a construção de da infra estrutura básica para um loteamento, com no 350m de distância de rede de água potável, iluminação pública e futura rede de esgoto (letra c). Assim procedeu-se a avaliação do imóvel (conforme já previsto no edital de chamamento público 012/2025):

Requisitos mínimos
a) identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho: Município de Brunopolis, CNPJ: 01613.853/0001-61.
b) objetivo da avaliação; avaliação de imóvel urbano, para desapropriação amigável. Imóvel com objetivo de ser instalado loteamento popular.
c) identificação e caracterização do bem avaliando;
Imóvel é uma fração de área de 4.563,08 m², que compõe uma área maior de 61083,00 m², localizado na saída para Butiazinho, eu um área urbanizável, inscrito na matricula CRI - de Campos Novos, nº 38.224, de propriedade do sr. Rogério Oliveira da Silva, CPF: 385.421.969-53. A fração de 4.563,08 m² foi mensurada pelo Eng Agrimensor Murilo Spillere Milanez, CREA 100490-3, o qual elaborou mapa, memorial descritivo, e projeto de loteamento. **d)** indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha; o método utilizado foi o **Método involutivo**. Que Identifica 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. O método escolhido foi baseado na ideia de que o imóvel tem potencial médio para ser um loteamento urbano, visto a proximidade com o centro do município.
e) especificação da avaliação: i) sobre o terreno avaliado foi desenvolvido um projeto de loteamento pelo Eng Agrimensor Murilo Spillere Milanez, o qual projetou a instalação de 12 lotes residenciais populares (2791,41 m²; area média de 232,62 m²/lote), e uma área pública (500,00 m², praça pública); totalizando uma área líquida de 3291,41 m² (descontado área de ruas); ii)) Solicitando ao setor municipal de tributos informações de negociações **de lotes urbanos** realizadas nos 12 meses (agosto/2024 a agosto/2025), o mesmo informou que nesse período foram feitos 4 transações de imóveis que não haviam benfeitorias e/ou edificação no imóvel, e estes foram negociadas (valor informado para recolhimento de ITBI) a um valor médio de R$ 71.035,57/ imóvel ou R$ 158,61/m² iii). Considerado a distância do centro do município e uma aptidão média do imóvel a ser desenvolvido um empreendimento de loteamento residencial popular, visto que é uma área de

M. Tormem

expansão urbana, com distância de 370 m de rede de energia trifásica e rede de agua potável do DEMAESB-Brunopolis . iv) considerando que o imóvel não possui nenhuma nascente de água, curso de água ou outra formação natural que seja uma área de preservação permanente-APP; v) considerando que hoje o imóvel possui uso agrícola, com uso da área para o cultivo de soja devido a topografia plana e aptidão alta para cultivo de grãos; vi) considerando que apesar do grande potencial, para concretizar o empreendimento e loteamento deverá ser investido no imóvel, com os equipamento urbanos mínimos (rede de energia elétrica, abastecimento público de água, drenagem fluvial...), burocracia e demais custos de implantação de um empreendimento desse porte. Ou seja, até a venda dos lotes o município (ou qualquer outro empreendedor) deverá arcar com todos os custos de implantação. vi) considerando que o proprietário ficará com uma rua aberta (Rua 2), já com infra estrutura pública, sendo possível desmembrar e vender mais 06 lotes sem custos com infra estrutura (rede de agua, esgoto, iluminação, drenagem...).

f) resultado da avaliação em sua data de referência; diante das considerações acima o imóvel foi avaliado com um valor total de R$ 250.000,00, pelos 4.563,08 m² de área (54,79/m² de terreno bruto ou R$ 89,56/m² de área liquida de lote).

h) local e data do laudo; Brunópolis-SC, 11 de agosto de 2025.

Parecer da comissão processante Edital de chamamento público 01/2025, para fins de desapropriação amigável do Município de Brunopolis, decide:

I- Diante das considerações acima o imóvel foi avaliado com um valor total de R$ 250.000,00.

Concluída as discussões, o coordenador da reunião agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião e eu, Marcelo E. Tormem, lavrei a presente ata que, se aprovada, será assinada pelos presentes.

Emerson Correa

Eng. Agrônomo Marcelo Eduardo Tormem

Eng. Civil Natan Francisco Bortolini

Valdirene Alves Reis