

JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO DESTINADA À ALIENAÇÃO

Município de Maximiliano de Almeida/RS

Área de 12,5 hectares – matrícula nº 3.278 do RI de Maximiliano de Almeida-RS

Área destinada a implementação de Parque Industrial

Lei Municipal nº 1.270/2025

1. INTRODUÇÃO

A presente justificativa tem por finalidade respaldar tecnicamente a reavaliação do valor de imóvel público pertencente ao Município de Maximiliano de Almeida/RS, originalmente destinado à implantação de parque industrial, cuja alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 1.270/2025.

O imóvel, com área total de 12,5 hectares (125.000 m²), foi avaliado inicialmente em R\$ 1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais). Contudo, a tentativa de venda por meio de leilão público resultou infrutífera, diante da ausência de interessados, o que indica que o valor atribuído ultrapassou a realidade de mercado.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

O imóvel objeto desta reavaliação apresenta as seguintes características técnicas e estruturais:

- Área total: 125.000 m² (12,5 hectares);
- Área efetivamente aproveitável: aproximadamente 75.000 m² (7,5 hectares), com uso potencial para fins agrícolas ou industriais;
- Área remanescente (aproximadamente 50.000 m² ou 5 hectares): coberta por mata nativa, sujeita a restrições legais ambientais, com uso limitado;

h

- Infraestrutura: o terreno passou por movimentações de solo e implantação inicial de ruas internas, mas não possui rede de água, esgoto ou energia elétrica instalada;
- Custo de acesso à energia elétrica: elevado, conforme levantamento prévio realizado;
- Localização: área afastada do centro urbano e sem conexão imediata com rede de serviços públicos básicos.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA REAVALIAÇÃO

A tentativa de alienação frustrada somada às manifestações informais de potenciais interessados reforçam a necessidade de readequação do valor. A análise técnica indica os seguintes pontos críticos que impactam negativamente na avaliação inicial:

- **A limitação de uso de aproximadamente 40% da área total**, em razão da cobertura de vegetação nativa e das restrições legais aplicáveis;
- **A ausência de infraestrutura essencial**, como água potável e energia elétrica, implicando necessidade de elevado investimento por parte do comprador;
- **A movimentação do solo e abertura de ruas**, embora existentes, não agregam valor suficiente para justificar a avaliação anterior, em razão da ausência de parcelamento aprovado ou efetivo plano urbanístico industrial;
- **Comprometimento do solo para uso agrícola**: as intervenções realizadas na área, notadamente escavações e movimentações de terra destinadas à abertura de ruas e vias internas, resultaram na **degradação da camada fértil do solo**, tornando-o inadequado para exploração agrícola imediata. Em caso de aquisição para este fim, será necessário um **período estimado de 4 a 5 anos para recuperação do solo**, com aplicação de técnicas de correção, adubação e manejo, o que acarreta **custos adicionais ao futuro comprador** e impacta diretamente na **atratividade e no valor de mercado do imóvel**.
- **O contexto do mercado imobiliário local**, que demonstra valores inferiores àqueles inicialmente estipulados, especialmente para áreas com restrições e carência de infraestrutura.

1

4. NOVO VALOR SUGERIDO

Diante dos aspectos técnicos e mercadológicos apresentados, sugere-se a reavaliação do imóvel para o montante de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), valor este que:

- Reflete a porção efetivamente aproveitável da área;
- Considera os custos de investimento para infraestrutura mínima;
- Está em consonância com os valores praticados no mercado regional;
- Favorece o êxito em futura tentativa de alienação, viabilizando a destinação produtiva do bem e a arrecadação de recursos públicos.

5. CONCLUSÃO

Considerando as limitações físicas, legais e de infraestrutura da área, bem como o resultado negativo da tentativa anterior de venda pública, recomenda-se a reavaliação do imóvel para o valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), em conformidade com o interesse público e com os princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência da gestão patrimonial municipal.

Maximiliano de Almeida/RS, 28 de julho de 2025.


ADRIANA SCHENATTO PEDDE

Engenheira Civil – CREA/RS 91580