

**RESOLUÇÃO Nº 004/CONFIS/2009**

**Autoriza a compra de área de terras**

O Conselho Fiscal da Fundação Universitária do Desenvolvimento do Oeste - FUNDESTE, no uso das atribuições estatutárias,

**RESOLVE:**

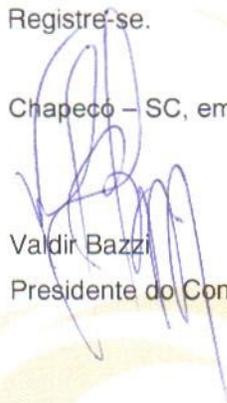
**Art. 1º – Autoriza a compra de área de terras**, conforme a seguir especificado, nos termos do parecer nº 003/CONFIS/2009, o qual é parte integrante da presente Resolução.

I - **ÁREA Nº 01**, remanescente, com área de 91.156,33 m<sup>2</sup>, localizada no Bairro Efapi, lindeira com a UNOCHAPECÓ, na cidade de Chapecó (SC), confrontando: Ao NORTE, em 133,19 metros + 206,83 metros, com o loteamento Zanrosso e terras de Valdir Rosina e outros e 67,91 metros com o lote nº 100 da quadra nº 2522-A; Ao SUL, com o loteamento Campinas 2, em 298,91 metros; Ao LESTE, com terras da UNOCHAPECO, em 365,01 metros; Ao OESTE, em 114,62 metros com o loteamento Colina do Sol + 20,93 metros com o lote nº 100 da quadra nº 2522-A e 127,03 metros com o lote nº 101 da quadra nº 2522-A, pertencente a matrícula nº 61.903, sendo que os vendedores vendem uma parte da área total, com 89.725,51 m<sup>2</sup> (oitenta e nove mil setecentos e vinte e cinco metros e cinquenta e um centímetros quadrados), para o comprador, a ser desmembrado em matrícula própria, sem benfeitorias e sem quaisquer moradores e ou ocupantes a qualquer título.

**Art. 2º** –Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se.

Chapecó – SC, em 04 de novembro de 2009.

  
Valdir Bazzi  
Presidente do Conselho Fiscal



FUNDAÇÃO UNIVERSITÁRIA DO DESENVOLVIMENTO DO OESTE -  
FUNDESTE  
CONSELHO FISCAL

RELATOR: CARLOS ZAMPROGNA

DECISÃO Nº \_\_\_\_/Conselho Fiscal/2009.

PARECER Nº 003/CONFIS/2009

APROVADO EM 04/11/2009.

## I – OBJETO DE ANÁLISE

Autorização para compra de áreas de terras lindeira ao campus de Chapecó.

## II – HISTÓRICO

A Fundação Universitária do Desenvolvimento do Oeste – FUNDESTE, mantenedora da Universidade Comunitária Regional de Chapecó, possui atualmente uma área de terras no campus sede em Chapecó de aproximadamente 148.100 m<sup>2</sup>, com um total de 78.253,93 m<sup>2</sup> de área construída.

Com o passar dos anos e devido a grande expansão que a Universidade teve nesse período, aliada a necessidade permanente de implementar novos equipamentos educacionais na infra-estrutura física, surge agora, a oportunidade de aquisição de área lindeira ao campus, que a deixaria em situação favorável à expansão futura.

Sabe-se que desde 1997, conforme documentos colacionados a esse parecer, ocorreram tratativas para aquisição da área de terras lindeira ao Campus, de propriedade do Sr. **Wiltomar Goellner de Campos**, representado pelo Sr. Ademir Roque Sander, corretor de imóveis, devidamente registrado no Conselho Regional de Imóveis de SC, e sócio-proprietário da Exata Imóveis. Merece menção as missivas trocadas entre as partes:

- 1) Ofício de 05 de novembro de 1997, encaminhado ao Sr. Gilberto Luiz Agnolin – Pró-Reitor de Administração do Campus, propondo permuta de áreas;
- 2) Ofício de 03 de fevereiro de 1998, encaminhado ao Sr. Gilberto Luiz Agnolin - Pró-Reitor de Administração do Campus, propondo permuta de áreas;
- 3) Ofício de 11 de novembro de 1998, encaminhado ao Sr. Manoel Seganfredo - Pró-Reitor de Administração em exercício do Campus, propondo esclarecimentos;
- 4) Ofício de 08 de janeiro de 2001, encaminhado ao Sr. Gilberto Luiz Agnolin - Pró-Reitor de Administração, reiterando o interesse na permuta;

- 5) Ofício de 01 de fevereiro de 2001, encaminhado ao Sr. Ademir Roque Sander manifestando o interesse na permuta e informando que a matéria deveria ser apreciada pelo então Conselho de Gestão;
- 6) Ofício de 02 de março de 2001, encaminhado ao Sr. Gilberto Luiz Agnolin - Pró-Reitor de Administração, manifestando a disposição para prestar esclarecimentos julgados necessários ao Conselho de Gestão;
- 7) Ofício de 02 de janeiro de 2002, encaminhado ao Sr. Euclides Badin – Presidente da Fundeste, propondo formalização da permuta;
- 8) Ofício de 14 de janeiro de 2002, encaminhado ao Sr. Euclides Badin - Presidente da Fundeste, apresentando proposta de compra e venda;
- 9) Ofício de 25 de março de 2002, encaminhado ao Sr. Ademir Roque Sander, com avaliações dos imóveis e manifestando interesse na aquisição;
- 10) Ofício de 12 de abril de 2002, encaminhado ao Sr. Cezair Bartolomei, com proposta de permuta de áreas;
- 11) Ofício de 19 de abril de 2002, encaminhado ao Sr. Euclides Badin - Presidente da Fundeste, com contra proposta de permuta de áreas e pagamento de valores;
- 12) Ofício de 06 de fevereiro de 2003, encaminhado pelo Sr. Ademir Roque Sander ao Sr. Amélio Bedin, Secretário de Planejamento e Urbanismo, ofertando ao Município de Chapecó a compra da área de terras, então declarada de utilidade pública, conforme decreto municipal n. 10.924/2002;
- 13) Ofício de 21 de novembro de 2005, encaminhado ao Sr. Gerson Rower – Vice-Reitor de Administração, com proposta de compra e venda;
- 14) Ofício de 25 de abril de 2006, encaminhado ao Sr. Gerson Rower – Vice-Reitor de Administração, com proposta de compra e venda de área parcial do imóvel;
- 15) Ofício de 28 de julho de 2009, encaminhado ao Sr. Odilon Poli – Reitor, com proposta de compra e venda, com permuta inclusa;
- 16) Ofício de 14 de agosto de 2009, da Presidente da Fundeste – Prof Arlene Anelia Renk – e do Vice-Reitor de Administração – prof Sady Mazzioni, encaminhado ao Sr. Ademir Roque Sander, com contra proposta;
- 17) Contrato preliminar de promessa de compra e venda, datado de 27 de outubro de 2009, assinado pelas partes.

### III – ANÁLISE/RELATÓRIO

A partir das novas tratativas iniciadas em 2009, a Presidência da Fundeste representada pela prof Arlene Anélia Renk e a Reitoria da Unochapecó, representada pelo Reitor professor Odilon Luiz Poli, foi firmado o contrato preliminar com o Sr. Wiltemar Goellner de Campos e a Sra. Ideni Maria Canteli, cujas cláusulas principais contém:

#### **DO OBJETO:**

ÁREA Nº 01, remanescente, com área de 91.156,33 m<sup>2</sup>, localizada no Bairro Efapi, ladeira com a UNOCHAPECÓ, na cidade de Chapecó (SC), confrontando: Ao NORTE, em 133,19 metros + 206,83 metros, com o loteamento Zanrosso e terras de Valdir Rosina e outros e 67,91 metros com o lote nº 100 da quadra nº 2522-A; Ao SUL, com o loteamento Campinas 2, em 298,91 metros; Ao LESTE, com terras da UNOCHAPECO, em 365,01 metros; Ao OESTE, em 114,62 metros com o

loteamento Colina do Sol + 20,93 metros com o lote nº 100 da quadra nº 2522-A e 127,03 metros com o lote nº 101 da quadra nº 2522-A, pertencente a matrícula nº 61.903, sendo que os **VENEDORES VENDEM UMA PARTE DA ÁREA TOTAL, com 89.725,51 m<sup>2</sup> (oitenta e nove mil setecentos e vinte e cinco metros e cinquenta e um centímetros quadrados)**, para o **COMPRADOR**, conforme **mapa em anexo rubricado pelas partes**, a ser desmembrado em matrícula própria, sem benfeitorias e sem quaisquer moradores e ou ocupantes a qualquer título.

#### **DO PREÇO:**

O preço justo e acertado da presente compra e venda será o de **R\$ 1.590.000,00 (um milhão, quinhentos e noventa mil reais)**, a serem pagos da seguinte forma:

**a)-** R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), pagos através da entrega do imóvel de propriedade do **COMPRADOR**, identificado atualmente pelo lote urbano nº 101, da quadra nº 1109-A, com área de aproximadamente 2.502,44 m<sup>2</sup>, de propriedade da FUNDESTE, a ser entregue pelo **COMPRADOR** ao **VENDEDOR**, desmembrado em 05 (cinco) terrenos urbanos, individualizados e com matrículas próprias, conforme mapa representativo em anexo, ficando o **VENDEDOR** de entregar os mesmos devidamente retificado e regularizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, livre e desembaraçado, sem ônus.

**b)-** R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a serem pagos em moeda corrente nacional, no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da data da homologação da alienação pela FUNDESTE;

**c)-** R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais) a serem pagos em 33 (trinta e três) parcelas mensais, fixas e consecutivas no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) cada uma, a primeira com vencimento em 30 (trinta) dias, a contar da data do pagamento do valor descrito no item "b" da presente cláusula.

Na instrução do processo consta:

- a) Parecer técnico de fixação do valor de comercialização de imóvel, expedido pela Exata Imóveis Ltda, exarado pelo Corretor de Imóveis Ademir Roque Sander com registro junto ao CRECI/SC nr 1506 J, em relação ao imóvel de propriedade da Fundeste, ora em permuta, no valor de R\$ 488.000,00, ou seja, R\$ 195,00 ao metro quadrado;
- b) Parecer técnico de fixação do valor de comercialização de imóvel, expedido pela Imobiliária Casa Imóveis, exarado pelo Corretor de Imóveis Carlos H. Biffi de Moura, com registro junto ao CRECI/SC nr 7337, em relação ao imóvel de propriedade da Fundeste, ora em permuta, no valor de R\$ 475.463,00, ou seja, R\$ 190,00 ao metro quadrado;
- c) Parecer técnico de fixação do valor de comercialização de imóvel, expedido pela Fênix Administradora de Imóveis Ltda, CRECI 1862J, em relação ao imóvel de propriedade da Fundeste, ora em permuta, no valor de R\$ 459.000,00, ou seja, R\$ 170,00 ao metro quadrado;
- d) Parecer técnico de fixação do valor de comercialização de imóvel, expedido pela corretora de imóveis, Iolene Fátima Bebber, inscrita no CRECI/SC n. 9273, em relação ao imóvel de propriedade da Fundeste, ora em permuta, no valor de R\$ 488.000,00, ou seja, R\$ 195,00 ao metro quadrado.

Nota-se pelo contrato preliminar assinado que o valor ficou estipulado em R\$ 500.000,00, ou seja, R\$ 199,80 ao metro quadrado.

- e) Parecer técnico de fixação do valor de comercialização de imóvel, expedido pela Exata Imóveis Ltda, exarado pelo Corretor de Imóveis Ademir Roque Sander com registro junto

ao CRECI/SC nr 1506 J, em relação ao imóvel de propriedade de Wiltemar Goellner de Campos, no valor de R\$ 1.700.000,00, ou seja, R\$ 18,95 ao metro quadrado

- f) Parecer técnico de fixação do valor de comercialização de imóvel, expedido pela Imobiliária Casa Imóveis, exarado pelo Corretor de Imóveis Carlos H. Biffi de Moura, com registro junto ao CRECI/SC nr 7337, em relação ao imóvel de propriedade de Wiltemar Goellner de Campos, no valor de R\$ 1.718.243,50, ou seja, R\$ 19,15 ao metro quadrado;
- g) Parecer técnico de fixação do valor de comercialização de imóvel, expedido pela Fênix Imóveis Ltda, CRECI 1862J, em relação ao imóvel de propriedade de Witermar Goeller de Campos, no valor de R\$ 1.794.510,00, ou seja, R\$ 20,00, ao metro quadrado.
- h) Parecer técnico de fixação do valor de comercialização de imóvel, expedido pela corretora de imóveis Iolene Fátima Bebber, inscrita no CRECI/SC n. 9273, em relação ao imóvel de propriedade de Witelmar Goellner de Campos, no valor de R\$ 1.700.000,00, ou seja, R\$ 18,95, ao metro quadrado.

Nota-se pelo contrato preliminar assinado que o valor ficou estipulado em R\$ 1.590.000,00, ou seja, R\$ 17,72 ao metro quadrado.

- i) Cópia da matrícula 61.903 do Cartório do Registro de Imóveis de Chapecó, expedida em 06/10/2009, em que se pode verificar que o imóvel não apresenta registro de ônus ou gravames.
- j) Termo de Acordo, firmado entre a Exata Imóveis Ltda, a Fundeste e a Unochapecó, representados respectivamente por Ademir Roque Sander, Arlene Renk e Odilon Luiz Poli, acordando, que os honorários sobre o valor correspondente ao imóvel permutado (R\$ 500.000,00), ficam a cargo da Fundeste, em percentual de 5%, ou seja, R\$ 25.000,00;

Feito o apanhado histórico das negociações, passo ao parecer quanto a pertinência/necessidade e condições financeiras para a aquisição do imóvel.

Quanto à pertinência da aquisição do imóvel, considera-se de grande relevância por se constituir em espaço privilegiado para a expansão da Unochapecó em suas atividades educacionais. Além do imóvel estar localizado ao lado do atual campus, pode abrigar os equipamentos necessários a ampliação da estrutura do curso de Educação Física, como campo de futebol já existente e pista de atletismo, hoje dependentes de locação.

A área também poderá abrigar a implantação de um parque ecológico próximo ao Lajeado São José, estacionamentos e a construção de outros equipamentos futuros.

Certamente, se constitui de uma reserva técnica importante, cuja oportunidade de aquisição é favorável. Há que se destacar que as demais áreas que circundam a Universidade estão praticamente esgotadas, sendo uma das poucas alternativas, senão a única, de expandir as atividades no campus sede.

Pelas informações apresentadas pela Diretoria de Finanças e Contabilidade da Unochapecó, há recursos financeiros disponíveis, oriundos do Imposto de Renda Retido na Fonte. Por questões de cautela na gestão financeira, a instituição preferiu o encaminhamento da compra em prestações, porém, com valor fixo, sem ônus financeiro futuro. Este procedimento não compromete o fluxo de caixa imediato e as imobilizações de curto prazo.

No entanto, algumas ponderações se fazem necessárias para a conclusão da negociação e que embasaram esse parecer.

Incumbido do parecer, tão logo requisitamos documentos complementares, especialmente no tocante a novas avaliações dos imóveis, pois desconsideramos aquelas apresentadas pela empresa Exata Imóveis Ltda, visto ser essa

empresa a intermediadora da negociação, e, obviamente, com interesses na concretização do negócio. Foram-me entregues então outras duas avaliações, sendo uma da Fênix Imobiliária Ltda e outra da corretora Iolene Fátima Beber.

No mesmo sentido, requeremos parecer do órgão competente da municipalidade, quanto a viabilidade de edificações no local a ser adquirido, tendo em vista o que preconiza o artigo 128, da Lei Complementar n. 202/2004 – Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Chapecó.

**Art. 128. As Áreas Especiais de Urbanização e Ocupação Prioritária – AEOUP compreendem as glebas, terrenos e imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, identificados neste PDDTC para ocupação, utilização ou urbanização prioritária, o que deverá ocorrer nos próximos anos, através de projetos especiais que atendam as necessidades territoriais do local e da cidade, tais como:**

**I – conservação e a qualificação ambiental;**

**II – produção de locais destinados à habitação de interesse social e usos residenciais;**

**III – implantação de atividades de produção e desenvolvimento econômico;**

**IV – criação de espaços de lazer e convívio social integrados à espaços de conservação e qualificação ambiental;**

**V – implantação de pólos de reestruturação e desenvolvimento local;**

**VI – otimização dos investimentos públicos e privados.**

O artigo acima é claro no tocante à utilização do imóvel, que se encontra dentro da Área Especial de Urbanização e Ocupação Prioritária – AEOUP, sendo seus incisos taxativos nesse sentido, inclusive, remetendo ao caput do artigo, que exige para a utilização a apresentação de **projetos especiais** para tal.

Disso decorre, que para se utilizar tal área haverá a necessidade de elaboração de projeto especial e específico para aquela área, e, conseqüentemente, a aprovação pela municipalidade, seja via Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial – CMDT, ou através de projeto de lei aprovado pelo legislativo, sendo esse, ao que parece, o instrumento mais apropriado.

Por causa de tal restrição, solicitou-se a consulta prévia para construção, através do processo n. 19579/2009, que nas informações complementares, apresentou, resumidamente, o seguinte: **Permitiu um índice de aproveitamento de 1,8; taxa de ocupação na base de 60% e na torre de 60%, com recuo de 4,0 metros e com altura máxima de 4 pavimentos ou 15,00 metros**, devendo-se respeitar a faixa “non aedificandi” ao longo de cursos d’água.

Diante disso, somos favoráveis à aquisição do imóvel pelo preço de **R\$ 1.590.000,00 (um milhão, quinhentos e noventa mil reais)**, a serem pagos da seguinte forma:

**a)- R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**, pagos através da entrega do imóvel de propriedade da **FUNDESTE**, identificado atualmente pelo lote urbano nº 101, da quadra nº 1109-A, com área de aproximadamente 2.502,44 m<sup>2</sup>, a ser entregue pelo ao **VENDEDOR**, desmembrado em 05 (cinco) terrenos urbanos, individualizados e com matrículas próprias, devidamente retificado e regularizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, livre e desembaraçado, sem ônus.

**b)- R\$ 100.000,00 (cem mil reais)** a serem pagos em moeda corrente nacional, no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da data da homologação da alienação pela FUNDESTE;

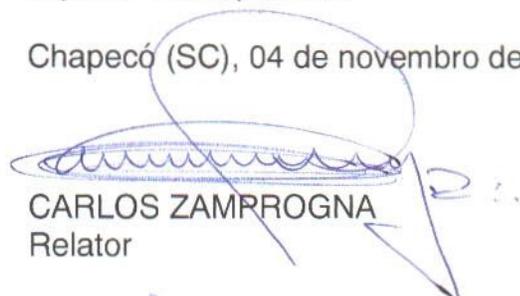
c)- R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais) a serem pagos em 33 (trinta e três) parcelas mensais, fixas e consecutivas no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) cada uma, a primeira com vencimento em 30 (trinta) dias, a contar da data do pagamento do valor descrito no item "b" da presente cláusula.

Diante disso, e considerando as manifestações exaradas pelo Diretor de Finanças e Contabilidade da UnoChapecó, que dá conta da existência de recursos suficientes para a satisfação da obrigação, proveniente do Imposto de Renda (Lei Municipal n. 5.482, de 16/12/2008), bem como do resultado da consulta prévia para construção, expedida pela Diretoria de Planejamento do Município de Chapecó, que atesta a possibilidade e viabilidade de implantação de equipamentos educacionais no local, somos do parecer favorável à aquisição, atentando-se para as recomendações apontadas.

#### **IV – VOTO DO RELATOR**

Diante do exposto, dada a importância da aquisição para o futuro da instituição, sou de parecer favorável à compra da área de terras pela Fundeste, conforme exposto neste parecer.

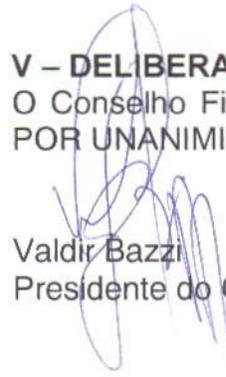
Chapecó (SC), 04 de novembro de 2009.



CARLOS ZAMPROGNA  
Relator

#### **V – DELIBERAÇÃO DO CONSELHO FISCAL**

O Conselho Fiscal, reunido no dia 04 de novembro de 2009, deliberou por APROVAR, POR UNANIMIDADE DE VOTOS as conclusões apresentadas.



Valdir Bazzi  
Presidente do Conselho Fiscal