Economia

Dário Gonçalves / empresasnh@gruposinos.com.br
Adriana Tauchert / adriana.tauchert@gruposinos.com.br

Após leilão deserto, Fenac reduz valor de imóveis em quase 50%

Área de 50 mil metros quadrados terá lance mínimo de R$ 25 milhões em 10/12

Dário Gonçalves
dario.goncalves@gruposinos.com.br

DÁRIO GONÇALVES/GES-ESPECIAL



Novo leilão está marcado para o dia 10 de dezembro

Depois de terminar sem interessados em agosto, o leilão dos imóveis do antigo Hotel e das Quadras de Tênis da Fenac terá uma nova tentativa em dezembro, desta vez com um valor mínimo quase 50% menor. A área de aproximadamente 50 mil metros quadrados, no bairro Ideal, em Novo Hamburgo, que havia sido avaliada em R$ 48,9 milhões, será novamente oferecida ao mercado por R$ 25 milhões.

O novo edital foi publicado no Diário Oficial do Município na quinta-feira, 5 de novembro. O leilão está marcado para o dia 10 de dezembro, às 14h30, nas modalidades presencial e on-line a partir da NS Leilões. A redução ocorre após a primeira tentativa de venda deste ano terminar sem lances, em 31 de agosto.

Em entrevista ao Sabe-tudo Cast, do Grupo Sinos, apresentado pela jornalista Arlete Biasibetti — no ar desde 18 de outubro —, o prefeito de Novo Hamburgo, Gustavo Finck, afirmou que a avaliação anterior estava distante dos valores praticados no mercado imobiliário da cidade. Segundo ele, após consultar profissionais do setor, a administração municipal providenciou uma nova avaliação, que reduziu o valor em aproximadamente R$ 20 milhões.

"Tinha uma avaliação totalmente fora do contexto da cidade, mais de R$ 45 milhões. Consultei várias pessoas que trabalham com imóveis, que falaram que não valia aquilo tudo. Fizemos uma nova avaliação, já reduzimos R$ 20 milhões, se não me engano está valendo R$ 25 milhões, será feito um novo leilão", declarou. O valor foi confirmado no edital publicado pela Fenac S.A. – Feiras e Empreendimentos Turísticos. O documento estabelece R$ 25 milhões como lance mínimo para a aquisição de todos os imóveis.

abc+ Leia mais em abcmais.com/economia

Outra tentativa há mais de uma década

A dificuldade para comercializar a área não é recente. Há mais de uma década, os imóveis já haviam sido colocados à venda em leilão, na época por aproximadamente R$ 18 milhões. A tentativa também terminou sem interessados. Em 31 de agosto deste ano, a Fenac voltou a oferecer o patrimônio ao mercado, agora com avaliação de R$ 48.891.467,25, e não houve lances.

A nova tentativa de vender a área traz uma mudança. Os dez registros imobiliários serão oferecidos conjuntamente, em um único lote, sem possibilidade de aquisição separada.

Estratégia de venda e planos para o futuro

Segundo o presidente da Fenac, Marlos Schmidt, a configuração do leilão como lote único foi definida pelo Conselho de Administração. "O posicionamento do momento é esse", afirmou. Sobre a reavaliação, Schmidt explicou que o novo valor passou por um parecer de mercado e também considerou a decisão estratégica do conselho de realizar a venda.

Uma das condições previstas no novo edital é a possibilidade de pagamento parcelado. O arrematante deverá pagar uma entrada mínima de 30% do valor da compra, com o saldo restante dividido em até 24 parcelas mensais, corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). A comissão da leiloeira é de 5% sobre o valor do lance vencedor, paga à parte e à vista.

Poderão participar pessoas físicas e jurídicas, desde que cumpram as exigências de cadastro e habilitação. Os interessados também poderão visitar os imóveis entre 17 de novembro e 9 de dezembro, mediante agendamento com a Fenac.

O leilão será conduzido pela leiloeira oficial Neila Rosane Ribeiro dos Santos. A sessão presencial ocorrerá na Rua Dom Pedro, 548-A, no Centro de Esteio, simultaneamente à disputa pela Internet, no site da NS Leilões.

Planos

O prefeito Gustavo Finck relacionou a venda a um projeto mais amplo para o futuro da Fenac. Segundo o prefeito, a intenção é utilizar os recursos arrecadados para ampliar a estrutura da instituição, especialmente na parte inferior do complexo. "Com esse dinheiro injetado na Fenac, tenho certeza que conseguimos ampliar a área de baixo da Fenac", afirmou.

O prefeito também mencionou que a administração municipal está repensando a localização da rodoviária de Novo Hamburgo, que fica ao lado do complexo da Fenac.

Indicadores econômicos

INPC (IBGE mensal)	
Fechamento em setembro	0,82%
Acumulado no ano	4,01%
Acumulado em 12 meses	4,29%
IGP-M (FGV mensal)	
Fechamento em outubro	1,47%
Acumulado no ano	4,97%
Acumulado em 12 meses	5,24%
IPCA (IBGE mensal)	
Fechamento em setembro	0,82%
Acumulado no ano	3,95%
Acumulado em 12 meses	4,58%

Câmbio (R$)

Moeda	Compra	Venda
Dólar comercial	R$ 5,5051	R$ 5,5056
Dólar turismo	R$ 5,6300	R$ 5,7050
Euro turismo	R$ 6,2900	R$ 6,3970

Valores referência (R$)

	Valor atual
Mínimo nacional	R$ 1.621,00
Mínimo regional - 1	R$ 1.884,75
Mínimo regional - 2	R$ 1.928,15
Mínimo regional - 3	R$ 1.971,89
Mínimo regional - 4	R$ 2.049,76
Mínimo regional - 5	R$ 2.388,50
UPF-RS (fiscal/anual)	R$ 28,3264
Taxa Selic anual	13,75%
TJLP (3º trimestre 2026)	9,14% a.a.
CDI (agosto)	14,63% a.a.

Imposto de Renda

IR na Fonte

Base cálculo (R$)	Alíquota (%)	Deduzir (R$)
Até 2.428,80	isento	0,00
De 2.428,81 até 2.826,65	7,50	182,16
De 2.826,66 até 3.751,05	15,00	394,16
De 3.751,06 até 4.664,68	22,50	675,49
Acima de 4.664,68	27,50	908,73

Rendimentos previdenciários isentos para maiores de 65 anos: R$ 1.903,98. Dedução mensal por dependente: R$ 189,59. Limite mensal de desconto simplificado: R$ 607,20

Tabela de Redução Mensal (desde janeiro 26).

Rendimentos Tributáveis	Redução
até R$ 5.000,00	até R$ 312,89
(de modo que o imposto devido seja zero)	
R$ 5.000,01 a R$ 7.350,00	R$ 978,62 - (0,133145 x rendimentos tributáveis sujeitos à incidência mensal) Redução decresce linearmente até zerar a partir de R$ 7.350,00

Poupança (%)

Data	Velha	Nova
10/11	0,5936	0,5936
11/11	0,6247	0,6247
12/11	0,6560	0,6560
13/11	0,6704	0,6704

