



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL

01/16

CÂMARA MUNICIPAL  
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
Nº 211/22  
Rec. 15.08.22

**PROJETO DE LEI Nº 087/2022**

**AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL  
A ALIENAR IMÓVEL DE  
PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**JÚLIO CÉSAR CAMPANI**, Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte:

**LEI:**

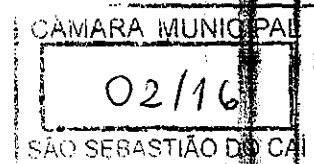
**Art. 1º** Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar, através das disposições contidas na Lei 8.666/93 e, mediante prévia avaliação, o imóvel de propriedade do Município, a seguir transcrito:

IMÓVEL: Um terreno urbano com área de 4.000,00m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Quilombo, município de São Sebastião do Caí-RS, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: partindo do vértice situado na divisa da propriedade de Libório Ody e outros (Matrícula nº 5.964, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS) e a área do cemitério municipal, no sentido oeste-leste, inflete um ângulo 105°29'59", na extensão de 86,14 metros, divide pela frente, ao NORTE, com a área do cemitério municipal; ao SUDESTE, seguindo na direção nordeste-sudoeste, inflete um ângulo 62°32'20", na extensão de 66,66 metros, divide com propriedade de Libório Ody e outros (Matrícula nº 5.964, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao SUL, seguindo na direção leste-oeste, onde inflete um ângulo de 101°49'45", na extensão de 69,19 metros, divide com propriedade de José Raimundo Volkveis (Matrícula nº 16.123 e 16.124, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); seguindo, ao OESTE, na direção sul-norte, inflete um ângulo de 90°07'57", na extensão de 42,04 metros, divide com propriedade de Libório Ody e outros (Matrícula nº 5.964, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS), até encontrar o ponto de partida. Imóvel matriculado sob o nº 34.084 do Ofício de Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS. Imóvel avaliado em R\$ 124.960,00 (cento e vinte quatro mil e novecentos e sessenta reais).

**Art. 2º** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí,

**JÚLIO CÉSAR CAMPANI**  
Prefeito Municipal.



**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:**

**Senhor Presidente,**

**Nobres Vereadores!**

Através do anexo Projeto de Lei, o Executivo Municipal solicita autorização desta Casa Legislativa para alienar, mediante concorrência pública, o imóvel de propriedade deste Município, devidamente matriculado sob o nº 34.084 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí.

O imóvel em questão cuida de área desapropriada para fins de expansão do Cemitério Municipal, mediante edição do Decreto nº 3.641, datado de 31 de agosto de 2015.

A necessidade da expansão da área que hoje serve ao Cemitério Municipal é assunto que tem permeado muitas administrações, não se perdendo vista que busca de espaço físico junto a necrópole tende a aumentar, ano após ano.

Contudo, como brevemente relatado pelo Setor de Arquitetura e Engenharia, a área inicialmente escolhida para a necessária expansão do Cemitério Municipal, a qual se busca, neste momento, autorização para alienação, não é, dentre as possíveis, a solução mais adequada.

Como dito alhures, a área inicialmente escolhida para as obras de expansão do Cemitério Municipal não era a mais adequada uma vez que, para a utilização pretendida, seriam necessárias diversas intervenções no espaço.

Observou-se, após a realização de relatórios e estudos, que a utilização do espaço como área de expansão do Cemitério Municipal demandaria de obras de movimentação de terra para correção do aclive. A utilização do terreno em tela para fins de expansão da necrópole demandaria, ainda, a aquisição de nova área destinada à construção de um acesso, não obstante o fato da mesma ser lindeira do espaço ocupado pela atual configuração do Cemitério Municipal (e espaço desapropriado em 2015 cuida de imóvel encravado, sem acesso direto a via pública).

Diante das dificuldades acima apontadas procedeu-se nova busca de imóvel localizado nas proximidades do Cemitério Municipal, na intenção de localizar uma área que demandasse menor execução de obras para adequação ao fim pretendido e, por consequência, menor onerosidade aos cofres públicos.

Como cediço os atos da administração pública devem ser realizados com observância aos princípios constitucionais expressos da legalidade

*Julio*



e eficiência, este último relacionado aos anexos deveres de promoção de ações pautadas na racionalidade e economicidade.

A busca resultou na localização de imóvel que melhor atende a premente necessidade de ampliação do espaço atualmente ocupado pelo Cemitério Municipal. A nova área destinada à expansão do Cemitério Municipal, contando com 3.831m<sup>2</sup>, matriculada sob o n° 19.768 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai, foi declarada de utilidade pública por força do Decreto n° 4.078, datado de 21 de dezembro de 2021.

Com a desapropriação da nova área destinada para expansão do Cemitério Municipal (matriculada sob o n° 19.768 do Ofício do Registro de Imóveis local), a manutenção da propriedade anteriormente adquirida para tal fim (matrícula sob o n° 34.084, também do Ofício do Registro de Imóveis deste Município) perdeu sua necessidade, eis que, como acima informado, o novo terreno melhor atende às necessidades de aumento da necrópole, com menor onerosidade aos cofres públicos, razão pela qual encaminhamos à esta Casa Legislativa o anexo pedido de alienação de imóvel.

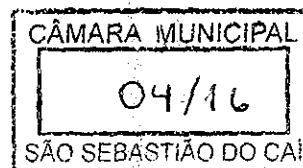
Os recursos obtidos com a alienação que agora se pleiteia autorização, caso bem sucedido o processo licitatório concorrencial, poderão ser aplicados na construção das obras de alvenaria necessárias para a efetiva implantação da ampliação do Cemitério Municipal.

Gize-se, em arremate, que o imóvel que ora pretende-se ver autorizada a alienação, foi devidamente avaliado por profissional (laudo em anexo), restando o valor atual fixado em R\$ 124.960,00 (cento e vinte e quatro mil novecentos e sessenta reais).

Diante disso, solicito aos Nobres Vereadores que o referido Projeto de Lei seja votado nos termos propostos.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Cai, aos 15 dias do mês de agosto de 2022.

**JÚLIO CÉSAR CAMPANI**  
Prefeito Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

DECRETO Nº 3.641, de 31 de agosto de 2015.

**DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, O  
IMÓVEL DESCRITO ABAIXO E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ no uso de suas atribuições legais

**DECRETA:**

**Art. 1.º** É declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação, na forma da legislação vigente, o imóvel a seguir descrito:

*“Uma área de terras urbanas com área de 4.000,00 m<sup>2</sup> situada no bairro Quilombo, com as seguintes medidas e confrontações: partindo do vértice entre a área remanescente do proprietário e a área do Cemitério Municipal no sentido oeste-leste, com frente ao norte, inflete um ângulo de 105°29'59” numa extensão de 86,14 metros, onde confronta com área do Cemitério Municipal, seguindo na direção nordeste para sudoeste, inflete um ângulo de 62° 32'20”, em uma extensão de 66,66 metros com terras remanescentes do Sr. Libório Ody, seguindo na direção leste-oeste onde inflete um ângulo 101°49'45” em uma extensão de 69,19 metros com terras da Jose Raimundo Volkweiss (matricula 16.123 e 16.124), seguindo na direção sul-norte, inflete um ângulo 90°07'57”, numa extensão de 42,04 metros com terras remanescentes do Sr. Libório Ody, ate encontrar o ponto de partida. Área esta é encravada.”*

**Art. 2.º** A área descrita no artigo anterior servirá para a ampliação da Cemitério Municipal, no Bairro Quilombo, neste município.

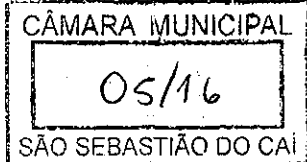
**Art. 3.º** Para fins de imissão de posse, com fundamento no artigo 15 do Decreto-Lei nº 3.365/41, é declarada de urgência a presente desapropriação.

**Art. 4.º** Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 31 dias de mês de agosto de 2015.

  
**DARCI JOSÉ LAUERMANN**  
Prefeito Municipal

Registre-se.  
Publique-se.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

DECRETO Nº 4.078, de 21 de dezembro de 2021.

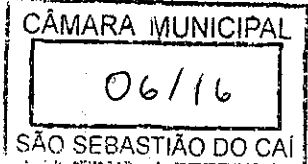
**DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA  
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, O  
IMÓVEL DESCRITO ABAIXO E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ no uso de suas atribuições legais

**DECRETA:**

**Art. 1º** É declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, na forma da legislação vigente, o imóvel a seguir descrito, conforme matrícula de número 19.768, do Livro 2 – Registro Geral do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai:

**IMÓVEL:** uma área de terras com **3.831,00 m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, situada na Rua Azevedo Hugo Bohn, bairro Quilombo, no município de São Sebastião do Cai/RS, lado par da numeração predial, distando 90,00 metros da esquina com a Rua Esperanto, com quarteirão definido pela Rua Azevedo Hugo Bohn, Rua Esperanto, Rua Reinhold Silvestre Klein e Avenida Doutor Bruno Cassel, segue com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: ao **sul**, partindo do alinhamento com a propriedade do Município de São Sebastião do Cai (Matrícula nº 34.938, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai/RS) no sentido leste-oeste, forma um ângulo interno de 95°30'17" em uma extensão total de 35,78 metros, confrontando em 7,47 metros com a propriedade do Município de São Sebastião do Cai (Matrícula nº 34.938, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai/RS) e em 28,31 metros com a Rua Azevedo Hugo Bohn; seguindo ao **oeste**, no sentido sul-norte, forma um ângulo interno de 89°12'19" em uma extensão total de 76,80 metros, confrontando em 24,23 metros com a propriedade de Salete Maria Fink (Matrícula nº 1.495, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai/RS), em 35,16 metros com a propriedade de Clóvis Alberto Koch (Matrícula nº 18.865, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai/RS) e em 17,41 metros com a propriedade de José Marcos Mossmann (Matrícula nº 17.118, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai/RS); seguindo a **sul**, no sentido leste-oeste, forma um ângulo interno de 262°41'20" em uma extensão de 25,45 metros, confrontando com a propriedade de José Marcos Mossmann (Matrícula nº 17.118, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai/RS); seguindo ao **oeste**, no sentido sul-norte, forma um ângulo interno de 89°29'07" em uma extensão de 17,34 metros, confrontando com a propriedade de Maria Jandira Braun e outros (Matrícula nº 19.768, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai/RS); seguindo ao **norte**, no sentido oeste-leste, forma um ângulo interno de 90°17'35" em uma extensão de 32,12 metros, confrontando com a propriedade de José Juarez Flores (Matrícula nº 11.031, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai/RS) e neste



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

mesmo sentido, forma outro ângulo interno de  $185^{\circ}43'09''$  em uma extensão de 34,36 metros, confrontando com a propriedade de Armando Braun (Matrícula nº 2.222, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí/RS); e seguindo a leste, no sentido norte-sul, forma um ângulo interno de  $87^{\circ}06'13''$  em uma extensão total de 91,73 metros, confrontando em 24,20 metros com a propriedade do Município de São Sebastião do Caí (Matrícula nº 14.301, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí/RS) e em 67,53 metros com a propriedade do Município de São Sebastião do Caí (Matrícula nº 34.938, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí/RS), até encontrar novamente o vértice inicial alinhado à Rua Azevedo Hugo Bohn.

**Art. 2º** A área descrita no artigo anterior servirá para expansão do Cemitério Municipal, no Bairro Quilombo, neste município.

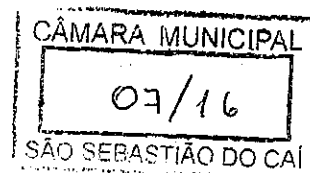
**Art. 3º** Para fins de imissão de posse, com fundamento no artigo 15 do Decreto-Lei nº 3.365/41, é declarada de urgência a presente desapropriação.

**Art. 4º** Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 4.031, de 22 de julho de 2021.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 21 dias do mês de dezembro de 2021.

  
**JÚLIO CÉSAR CAMPANI**  
Prefeito Municipal

Registre-se.  
Publique-se.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### 1.0 OBJETIVO

Determinar o justo valor de mercado do imóvel, considerando a realidade mercadológica imobiliária local.

### 2.0 LOCALIZAÇÃO

O imóvel a ser avaliado se localiza nas proximidades da Av. Dr. Bruno Cassel, Bairro Quilombo, coordenadas 29°35'57.2"S - 51°22'05.9"W.

### 3.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recebemos a documentação do proprietário solicitante, referente ao imóvel residencial localizado neste município, para fins de avaliação do referido bem, conforme documentação anexa.

A área utilizada na avaliação do imóvel foi obtida através de documentos, projetos e registro apresentados, sendo ponderadas conforme normas de avaliação, e medições realizadas "in loco".

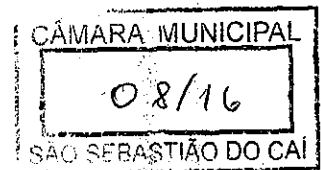
Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações prestadas por agentes públicos, corretores e terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

### 4.0 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinação suave. Será dotada de toda infraestrutura urbana tais como: redes de água, luz, telefone, esgoto e sistema viário em sua proximidade, com vias pavimentadas, de acordo com projeto em protocolo junto ao Setor de Engenharia e Arquitetura.

### 5.0 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Ao analisar os documentos, ficou constatado que a área do terreno identificada na matrícula nº 34.084, corresponde à 4.000,00m<sup>2</sup>, de área total, Livro



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**nº 2 – Registro Geral – Serviço Registral de São Sebastião do Caí / RS, conforme descrição a seguir:**

Um terreno urbano com área de 4.000,00m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Quilombo, município de São Sebastião do Caí-RS, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: partindo do vértice situado na divisa da propriedade de Libório Ody e outros (Matrícula nº 5.964, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS) e área de cemitério municipal, no sentido oeste-leste, inflete um ângulo de 105°29'59", na extensão de 86,14 metros, divide pela frente, ao NORTE, com a área do cemitério municipal; ao SUDESTE, seguindo na direção nordeste-sudoeste, inflete um ângulo de 62°32'20", na extensão de 66,66 metros, divide com propriedade de Libório Ody e outros (Matrícula nº 5.964, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao SUL, seguindo na direção leste-oeste, onde inflete um ângulo de 101°94'45", na extensão de 69,19 metros, divide com propriedades de José Raimundo Volkveis (Matrículas nºs 16.123 e 16.124, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); seguindo, ao OESTE, na direção sul-norte, inflete um ângulo de 90°07'57", na extensão de 42,04 metros, divide com propriedade de Libório Ody e outros (Matrícula nº 5.964, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS), até encontrar o ponto de partida.

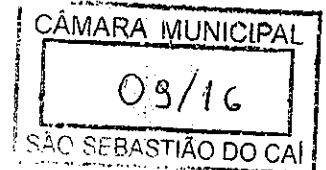
#### **6.0 DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

#### **7.0 METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a avaliação do Imóvel, procedemos a pesquisas junto a arquivos pertencentes ao município, ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: "... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

### 7.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

### 7.2 Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

*“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”*.

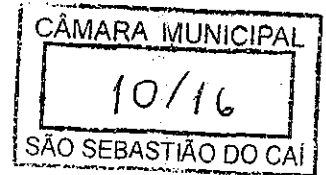
### 8.0 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

\*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, Pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II dois pontos, do Grau III três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 06 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem a exigência da norma no grau II, conseqüentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no GRAU II.

**9.0 GRAU DE PRECISÃO**

TABELA 5 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

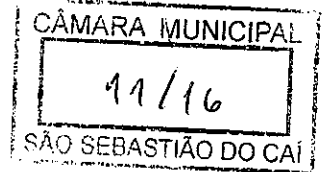
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Ampitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

**GRAU DE PRECISÃO**

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau II.

**10.0 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO**

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do terreno avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para terrenos os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local e topografia.

O que prevê a NBR 14653-2:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos\*
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

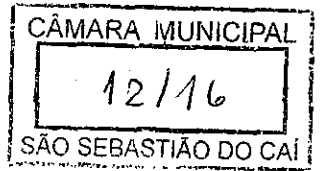
A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, esta compreendida no estipulado para o grau de fundamentação II, que considera uma amostra de 06 referências.

### 11.0 RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogêneos, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do terreno.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o terreno, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O TERRENO – ÁREA: 4.000,00 m <sup>2</sup>		
São Sebastião do Caí - RS		
Vr. Mínimo:	26,56/ m <sup>2</sup>	R\$ 106.240,00
Vr. Médio:	31,24/ m <sup>2</sup>	R\$ 124.960,00
Vr. Máximo:	35,92/ m <sup>2</sup>	R\$ 140.960,00

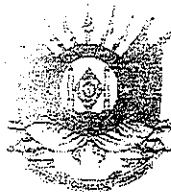


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

ANEXO I - localização do imóvel



Imagem 01 – Localização do Imóvel



CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

Matrícula Nº 34.084



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 1 matrícula

São Sebastião do Cai, 29 de abril de 2016

**34.084**

**IMÓVEL:** Um terreno urbano com área de **4.000,00m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, situado no Bairro Quilombo, município de São Sebastião do Cai-RS, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: partindo do vértice situado na divisa da propriedade de Libório Ody e outros (Matrícula nº 5.964, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai-RS) e a área do cemitério municipal, no sentido oeste-leste, inflete um ângulo de 105°29'59", na extensão de 86,14 metros, divide pela frente, ao NORTE, com a área do cemitério municipal; ao SUDESTE, seguindo na direção nordeste-sudoeste, inflete um ângulo de 62°32'20", na extensão de 66,66 metros, divide com propriedade de Libório Ody e outros (Matrícula nº 5.964, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai-RS); ao SUL, seguindo na direção leste-oeste, onde inflete um ângulo de 101°49'45", na extensão de 69,19 metros, divide com propriedades de José Raimundo Volkveis (Matrículas nºs 16.123 e 16.124, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai-RS); seguindo, ao OESTE, na direção sul-norte, inflete um ângulo de 90°07'57", na extensão de 42,04 metros, divide com propriedade de Libório Ody e outros (Matrícula nº 5.964, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai-RS), até encontrar o ponto de partida.

**PROPRIETÁRIOS:** 1º) **LIBÓRIO ODY**, brasileiro, aposentado, inscrito no CPF sob o nº 089.294.160-04, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com **LIRIA ODY**, brasileira, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 883.366.620-49, residentes e domiciliados na Rua Esperanto, nº 95, na cidade de São Sebastião do Cai-RS; 2º) **PLINIO WEISSHEIMER**, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob o nº 149.146.200-06, casado sob o regime da comunhão de bens, com **MARIA HELENA WEISSHEIMER**, residentes e domiciliados na cidade de São Sebastião do Cai-RS; 3º) **MARIA DE LURDES ODY**, brasileira, solteira, maior, industriária, inscrita no CPF sob o nº 454.001.720-91, residente e domiciliada na Rua Esperanto, s/nº, na cidade de São Sebastião do Cai-RS; e 4º) **MARIA BERNADETE ODY**, brasileira, solteira, maior, comerciante, inscrita no CPF sob o nº 453.042.890-72, residente e domiciliada na Rua Esperanto, nº 95, na cidade de São Sebastião do Cai-RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 5.964, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 07 de agosto de 1980.

**PROTOCOLO:** Nº 73.203, do Livro 1-G, de 20/04/2016.

(continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 1v verso

Emolumentos: R\$ 21,20. SeloDigital: 0295.03.1500006.10269 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.24457 = R\$ 0,40.  
O Oficial Substituto: [Signature] (Henrique Piovesan Schaeffer)

**R-1-34.084:** Em 29 de abril de 2016 **MORE LEGAL IV**

**ADQUIRENTES:** LIBÓRIO ODY e sua mulher LIRIA ODY, já qualificados.  
**TRANSMITENTES:** 1º) PLINIO WEISSHEIMER e sua mulher MARIA HELENA WEISSHEIMER; 2º) MARIA DE LURDES ODY; e 3º) MARIA BERNADETE ODY, todos já qualificados.

**IMÓVEL:** O terreno com área de 4.000,00m², sem benfeitorias, já descrito nesta matrícula.

**TÍTULO:** Escritura pública declaratória de localização de parcela de área nº 5.365, lavrada aos 18 de novembro de 2015, Livro 33 de Contratos, folhas 030v/031v, no Tabelionato de Notas de São Sebastião do Caí-RS; e Escritura pública de aditamento nº 5.461, lavrada aos 11 de abril de 2016, Livro 33 de Contratos, folhas 148v, no Tabelionato de Notas de São Sebastião do Caí-RS.

**PROTOCOLO:** Nº 73.203, do Livro 1-G, de 20/04/2016.  
Emolumentos: R\$ 65,70. SeloDigital: 0295.04.1500006.03421 = R\$ 0,90. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.24458 = R\$ 0,40.  
O Oficial Substituto: [Signature] (Henrique Piovesan Schaeffer)

**R-2-34.084:** Em 29 de abril de 2016 **DESAPROPRIAÇÃO**

**ADQUIRENTE:** MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ, inscrito no CNPJ sob nº 88.370.879/0001-04, com sede na cidade de São Sebastião do Caí-RS, devidamente autorizado a realizar a presente desapropriação, conforme Lei 3.831, de 15 de setembro de 2015, representado por seu Prefeito Municipal, Sr. DARCI JOSÉ LAUERMANN, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob o nº 349.073.000-34, residente e domiciliado na cidade de São Sebastião do Caí-RS.

(continua na folha 2)

Continua na Próxima Página



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

Matrícula Nº 34.084

fls. 2 matrícula

São Sebastião do Caí, 29 de abril de 2016

**34.084**

**TRANSMITENTES:** LIBÓRIO ODY e sua mulher LIRIA ODY, já qualificados.

**IMÓVEL:** O imóvel com área de 4.000,00m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, destinado à ampliação do cemitério municipal, já descrito nesta matrícula.

**VALOR:** R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais). **AVALIAÇÃO:** R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais). (Guia ITBI nº 100/2015).

**TÍTULO:** Escritura pública de desapropriação amigável nº 21.409, lavrada aos 18 de novembro de 2015, às folhas 084/085v do Livro 224 de Transmissões, no Tabelionato de Notas de São Sebastião do Caí-RS.

**PROTOCOLO:** Nº 73.204, do Livro 1-G, de 20/04/2016.

Emolumentos: R\$ 543,90. Selo Digital: 0295.07.1600001.00071 = R\$ 10,00.  
Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.24459 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)


**ESPAÇO EM BRANCO**

(continua no verso)

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

São Sebastião do Caí-RS, quarta-feira, 27 de julho de 2022, às 15:32:38.  
 Certidão Matrícula 34.084 - 3 páginas: R\$ 22,00 (0295.03.2100007.07213 = NIHIL)  
 Busca em livros e arquivos: R\$ 11,30 (0295.02.2100006.25645 = NIHIL)  
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0295.01.2100001.40986 = NIHIL)  
**Total: R\$ 39,30**

Márisa Raquel da Silva - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
 Chave de autenticidade para consulta  
**099523 53 2022 00016217 16**

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

COMISSÃO GERAL DE PARECERES

Assunto: Expediente – PM 087/2022- CM 211/22  
Relator: Cesar dos Santos Junior  
Projeto de lei do Executivo Municipal que autoriza o Executivo Municipal a alienar imóvel de propriedade do Município e dá outras providências.

PARECER

Tendo em vista a necessidade de autorização legislativa para alienação, dou parecer favorável à aprovação do projeto de lei.

Em 18 de agosto de 2022.

  
Vereador CESAR DOS SANTOS JUNIOR  
Relator

Voto dos Vereadores Anastácio da Silva, Dilson Dioclecio Pires, Nilse Maria A. de Lima e João Marcos Duarte Guará: **de acordo** com o relator.

PARECER CONCLUSIVO

A CGP é, por unanimidade, **favorável** à aprovação do projeto de lei.  
Em 18 de agosto de 2022.

  
Vereador CESAR DOS SANTOS JUNIOR  
Presidente

  
ANASTÁCIO DA SILVA

  
DILSON DIOCLECIO PIRES

  
JOÃO MARCOS DUARTE GUARÁ

  
NILSE MARIA ALVES DE LIMA