

**PROJETO DE LEI Nº 014/2025**

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A DESAPROPRIAR IMÓVEIS URBANOS, PARA FINS DE IMPLANTAÇÃO DE PROJETO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL, MEDIANTE PAGAMENTO EM PERMUTA COM TORNA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**JOÃO MARCOS DUARTE GUARÁ**, 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 Poder Executivo Municipal autorizado a desapropriar oito lotes urbanos, ora declarados de interesse público, localizados junto a Quadra "S" do Loteamento Boa Vista, em São Sebastião do Caí, de propriedade de Schmitz Consultores Imobiliários, inscrita no CNPJ sob nº 05.494.106/0001-02, sediada na Avenida do Parque, s/n, bairro Centro, Município de Bom Princípio, conforme descritivo abaixo:

**Lote 01:** Um terreno urbano composto do lote nº 01 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 255,72 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.057 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 02:** Um terreno urbano composto do lote nº 02 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 251,27m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.058 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 03:** Um terreno urbano composto do lote nº 03 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 246,83 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.059 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 04:** Um terreno urbano composto do lote nº 04 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 242,39 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.060 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 05:** Um terreno urbano composto do lote nº 05 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 248,65 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.061 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;



**Lote 06:** Um terreno urbano composto do lote nº 06 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 250,09 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.062 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 07:** Um terreno urbano composto do lote nº 07 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 279,85 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.063 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 08:** Um terreno urbano composto do lote nº 08 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 294,60 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.064 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí.

**Art. 2º** A presente desapropriação ocorre de forma amigável, com consentimento da desapropriada, e destina-se a implantação de projeto habitacional de interesse social pela construção de moradias populares para famílias de baixa renda.

**Art. 3º** Ficam os imóveis descritos no art. 1º conjuntamente avaliados em R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais), conforme segue:

I - Lote 01: R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais);

II - Lotes 02 a 08: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) cada.

**Art. 4º** O valor da desapropriação dos imóveis descritos e relacionados no artigo 1º, cuja avaliação consta no artigo 3º será realizado da seguinte forma:

I – abatimento de R\$ 177.132,79 (cento e setenta e sete mil cento e trinta e dois reais e setenta e nove centavos), relativo aos débitos de IPTU, vencidos até o exercício fiscal de 2024, com valor atualizado até 10/01/2025, de todos os lotes do Loteamento Boa Vista de propriedade de Schmitz Consultores Imobiliários Ltda., conforme resumo de cálculo em anexo;

II – permuta de 04 (quatro) lotes, de propriedade do Município, todos localizados no Loteamento Boa Vista, avaliados conjuntamente em R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), todos descritos no art. 5º da presente Lei;

III - pagamento do saldo no valor de R\$ 172.867,21 (cento e setenta e dois mil oitocentos e sessenta e sete reais e vinte e um centavos).

**Parágrafo único.** O pagamento previsto no inciso III deste artigo ocorrerá, integralmente, no ato de formalização das escrituras de transmissão de propriedade, e será condição para assinatura das mesmas.

**Art. 5º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a firmar escritura de permuta com a empresa Schmitz Consultores Imobiliários, inscrita no CNPJ sob nº 05.494.106/0001-02, para o fim previsto no inciso II do art. 4º da presente Lei, para os lotes abaixo descritos, todos de propriedade do Município:



**Lote 01:** Um terreno urbano composto do lote A da Quadra A, do Loteamento Boa Vista, com área de 269,93 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 41.722 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 02:** Um terreno urbano composto do lote B da Quadra A, do Loteamento Boa Vista, com área de 240,00 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 41.723 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 03:** Um terreno urbano composto do lote C da Quadra A, do Loteamento Boa Vista, com área de 240,00 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 41.724 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 04:** Um terreno urbano composto do lote D da Quadra A, do Loteamento Boa Vista, com área de 240,00 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 41.725 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí.

**Art. 6º** As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

**Art. 7º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e será regulamentada no que couber.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí,

  
**JOÃO MARCOS DUARTE GUARÁ**  
Prefeito Municipal.



**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:**

**Senhor Presidente,**

**Nobres Vereadores!**

O presente projeto busca autorização legislativa para aquisição de 08 lotes urbanos, visando a implantação de projeto habitacional de interesse social, que receberá 16, das 50 casas doadas pela empresa Innova Steel (em parceria com o Governo do Estado do Rio Grande do Sul), destinadas para munícipes que perderam suas moradias nas cheias registradas nos últimos dois anos.

A aquisição de área urbana ora proposta, onde os lotes já são dotados de matrículas individualizadas e de infraestrutura urbana ocorre tendo em vista os fatores celeridade e economicidade. Eventual aquisição de área e posterior investimento em infraestrutura e divisão de lotes demandaria uma série de licenciamentos, contratação de serviços, licitações, execução e acompanhamento, que demandam maior espaço de tempo, processos licitatórios diversos. Também vale lembrar que temos inúmeras famílias em aluguel social, uma vez que aguardam a construção das novas unidades habitacionais.

Para maior esclarecimento dos nobres vereadores, informamos que estes terrenos foram avaliados pelo Município, estando seu valor dentro dos preços praticados pelo mercado, especialmente após as recentes cheias. Ademais, a empresa desapropriada, Schmitz Consultores Imobiliários, apresenta débitos de IPTU junto ao Município.

A partir dessa composição, do valor de avaliação R\$ 690.000,00, o Município desembolsará R\$ 172.867,21, uma vez que também serão dados em pagamento, para além do abatimento do débito de IPTU, 04 lotes de propriedade deste Município no mesmo loteamento, avaliados conjuntamente, pelos mesmos parâmetros, em R\$ 340.000,00.

Outro aspecto positivo deste projeto refere-se à economicidade uma vez que os lotes já contam com toda urbanização, razão pela qual a conclusão das obras de construção das novas moradias vai ser acelerada, retirando, de forma mais breve, os futuros beneficiários do pagamento do aluguel social.

Por fim, o Executivo entende que esse projeto permitirá, também, avanços na área social, bem como na mitigação dos riscos decorrentes de eventuais novas cheias, uma vez que os beneficiários do projeto habitacional de interesse social são provenientes, de forma majoritária, de regiões ribeirinhas.

Pelo exposto, solicito aos Nobres Edis, que o referido Projeto de Lei seja votado e aprovado nos termos ora propostos.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 21 dias do mês de janeiro de 2025.

  
**JOÃO MARCOS DUARTE GUARA**  
Prefeito Municipal



CERTIFICAMOS, conforme solicitação realizada pelo Gabinete do Prefeito, em 11/01/2025, que as avaliações dos imóveis descritos abaixo, pela Comissão de Avaliação criada através da Portaria 046/2022, são os seguintes:

Matrícula	Lote	Quadra	Avaliação
34.057	01	S	R\$ 95.000,00
34.058	02	S	R\$ 85.000,00
34.059	03	S	R\$ 85.000,00
34.060	04	S	R\$ 85.000,00
34.061	05	S	R\$ 85.000,00
34.062	06	S	R\$ 85.000,00
34.063	07	S	R\$ 85.000,00
34.064	08	S	R\$ 85.000,00
41.722	A	A	R\$ 85.000,00
41.723	B	A	R\$ 85.000,00
41.724	C	A	R\$ 85.000,00
41.725	D	A	R\$ 85.000,00

São Sebastião do Caí, 17 de janeiro de 2025.



Município de São Sebastião do Cai  
Telefone: (51) 3635-2500  
CNPJ: 88.370.879/0001-04  
Rua Marechal Floriano Peixoto, 426, SÃO SEBASTIAO DO CAI / RS - 95760-000

### Débitos Abertos

Cadastro Base: IPTU  
CPF/CNPJ: ambos  
Número Min. Abertas: 0  
Ordenar por: Número do cadastro

Número totais débitos: 2710		Totais Gerais:		126.677,76	126.677,76	13.947,62	23.735,17	12.772,24	0,00	0,00	177.132,79
<b>Totais por dívida</b>											
Divida	Valor original conv.	Valor Parc.	Multa	Juro	Correção	Desconto	Outros	Valor total			
IMPOSTO PREDIAL	126.606,34	0,00	13.936,62	23.644,96	12.733,65	0,00	0,00	176.921,57			
IMPOSTO TERRITORIAL	71,42	0,00	11,00	90,21	38,59	0,00	0,00	211,22			
Totais Gerais	126.677,76	0,00	13.947,62	23.735,17	12.772,24	0,00	0,00	177.132,79			
<b>Totais por Situação</b>											
Situação	Valor original	Valor Parc.	Multa	Juro	Correção	Desconto	Outros	Valor total			
Ativa	126.677,76	0,00	13.947,62	23.735,17	12.772,24	0,00	0,00	177.132,79			
Totais Gerais	126.677,76	0,00	13.947,62	23.735,17	12.772,24	0,00	0,00	177.132,79			



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

Secretaria Municipal  
da Fazenda

## DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DA DESPESA LRF Art. 16 inciso II

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ, no uso de suas atribuições legais e em cumprimento às determinações do inciso II do art. 16 da Lei Complementar 101 de 04 de Maio de 2000, na qualidade de Ordenador de Despesas, **DECLARA** existir adequação orçamentária e financeira para atender o disposto no **PL 014/2025**. A referida despesa está adequada à Lei Orçamentária Anual, compatível com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

São Sebastião do Caí/RS, 21 de Janeiro de 2024.

CARLOS METZEN REUPERT:01184339031

Assinado de forma  
digital por CARLOS  
METZEN  
REUPERT:01184339031  
Dados: 2025.01.21  
08:54:33 -03'00'

**CARLOS METZEN REUPERT**  
Secretário da Fazenda

ASSINADO DIGITALMENTE

**JOAO MARCOS DUARTE GUARA**

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:  
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>

 SERPRO

**JOÃO MARCOS DUARTE GUARÁ**  
Prefeito Municipal



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 (CNM - 099523.2.0034057-48) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0034057-48



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

Nº 34.057

Matrícula

fls. 1 matrícula

34.057

São Sebastião do Caí, 27 de abril de 2016

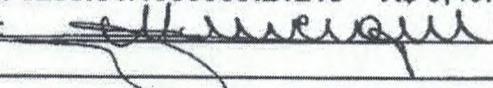
**IMÓVEL:** Um terreno urbano composto do Lote nº 01 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 255,72m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí-RS, quarteirão indefinido, formado pela Rua E, Rua H, por parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS) e por parte da propriedade do Município de São Sebastião do Caí, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao OESTE, na extensão de 11,00 metros, divide com a Rua E, lado par; ao LESTE na extensão de 11,00 metros, divide com parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao SUL, na extensão de 23,45 metros, divide com a Rua H; e ao NORTE, na extensão de 23,05 metros, divide com o Lote nº 02.

**PROPRIETÁRIA:** SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa brasileira, inscrita no C.N.P.J. sob nº 05.494.106/0001-02, com sede na Avenida do Parque, nº s/n.º, Bairro Centro, no município de Bom Princípio/RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 27.281, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 10 de março de 2010.

**PROTOCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 21,20. SeloDigital: 0295.03.1500006.09804 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21215 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-1-34.057: Em 27 de abril de 2016 CLÁUSULA DE CONSTRUÇÃO**

A requerimento da loteadora Schmitz Consultores Imobiliários Ltda, já qualificada, representada por seu administrador, João Paulo Schmitz, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na cidade de Feliz-RS, datado de 15 de janeiro de 2016, acompanhado do contrato padrão do loteamento, aqui apresentados e arquivados, fica constando que no referido contrato, a **Cláusula VI** tem o seguinte teor: O comprador fica com o direito de construir no imóvel ora contratado assegurando ao vendedor o fiel cumprimento das exigências municipais, ficando desde já a total proibição da construção de casas de madeira, pocilgas, aviários ou assemelhados. **Parágrafo Único:** Fica desde já acertado que a área mínima da

(continua no verso)

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099523.2.0034057-48



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

fls. 1<sup>v</sup> verso

construção principal será de 50 (cinquenta) metros quadrados.  
**PROTOCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.  
 Emolumentos: R\$ 34,90. SeloDigital: 0295.03.1500006.09805 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21216 = R\$ 0,40.  
 O Oficial Substituto: Henrique Piovesan Schaeffer (Henrique Piovesan Schaeffer)

ESPAÇO EM BRANCO

(continua na folha )

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

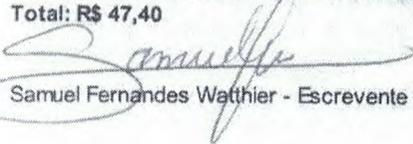
São Sebastião do Caí-RS, segunda-feira, 16 de dezembro de 2024, às 14:44:44.

Certidão Matrícula 34.057 - 2 páginas: R\$ 18,30 (0295.03.2300005.23008 = R\$ 4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0295.03.2300005.23007 = R\$ 4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0295.01.2300005.13876 = R\$ 2,00)

**Total: R\$ 47,40**

  
 Samuel Fernandes Wathier - Escrevente Autorizado



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 2024 00031503 46**



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 (CNM - 099523.2.0041722-42) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0041722-42

Matrícula  
Nº 41.722



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

fls. 1 matrícula  
41.722

São Sebastião do Cai, 03 de outubro de 2024.

Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0041722-42

**IMÓVEL:** Um terreno urbano com área de **269,93m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, composto do **Lote A**, fazendo parte da **Quadra A**, do **Loteamento Boa Vista**, situado na Rua A, lado ímpar da numeração, distando 110,00 metros da esquina da Rua G, no Bairro Rio Branco, em São Sebastião do Cai-RS, com as seguintes com as seguintes medidas, coordenadas UTM e confrontações: pela frente, ao LESTE, partindo do vértice 1 (N 6728418,5042 / E 465400,5791), no alinhamento com o Lote B, de propriedade do Município de São Sebastião do Cai (Matrícula nº 41.723), no sentido norte-sul, segue em uma extensão de 14,59 metros, confronta com a Rua A, até o vértice 2 (N 6728403,9496 / E 465399,4808); ao SUL, no sentido leste-oeste, segue em uma extensão de 24,90 metros, confronta com propriedade de Maldi Müller (Transcrição nº 32.027, do Livro 3/AF), até o vértice 3 (N 6728412,4503 / E 465376,0733); ao OESTE, no sentido sul-norte, segue em uma extensão de 7,91 metros, confronta com Área de Recreação 01 da quadra A, de propriedade do Município de São Sebastião do Cai (Matrícula nº 41.726), até o vértice 4 (N 6728420,3393 / E 465376,6494); ao NORTE, no sentido oeste-leste, segue em uma extensão de 24,00 metros, confronta com propriedade do Município de São Sebastião do Cai (Matrícula nº 41.723), até encontrar novamente a Rua A, no vértice de partida.



**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ, inscrito no CNPJ sob nº 88.370.879/0001-04, com sede na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 426, Bairro Centro, na cidade de São Sebastião do Cai-RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 34.066 do livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 27 de abril de 2016.

**OBSERVAÇÃO:** Os selos do presente ato são isentos de cobrança em razão do art. 150, (Continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -





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 (CNM - 099523.2.0034063-30) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0034063-30



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

Matrícula Nº 34.063

fls. 1 matrícula

São Sebastião do Caí, 27 de abril de 2016

34.063

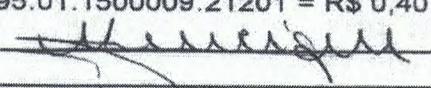
**IMÓVEL:** Um terreno urbano composto do Lote nº 07 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 279,85m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí-RS, quarteirão indefinido, formado pela Rua E, Rua H, por parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS) e por parte da propriedade do Município de São Sebastião do Caí, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao OESTE, na extensão de 13,50 metros, divide com a Rua E, lado par, distando 67,30 metros da esquina com a Rua H; ao LESTE na extensão de 13,51 metros, divide com parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao SUL, na extensão de 20,98 metros, divide com o Lote nº 06; e ao NORTE, na extensão de 20,48 metros, divide com o Lote nº 08.

**PROPRIETÁRIA:** SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa brasileira, inscrita no C.N.P.J. sob nº 05.494.106/0001-02, com sede na Avenida do Parque, nº s/n.º, Bairro Centro, no município de Bom Princípio/RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 27.281, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 10 de março de 2010.

**PROTOCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 21,20. SeloDigital: 0295.03.1500006.09792 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21201 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-1-34.063: Em 27 de abril de 2016 CLÁUSULA DE CONSTRUÇÃO**

A requerimento da loteadora Schmitz Consultores Imobiliários Ltda, já qualificada, representada por seu administrador, João Paulo Schmitz, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na cidade de Feliz-RS, datado de 15 de janeiro de 2016, acompanhado do contrato padrão do loteamento, aqui apresentados e arquivados, fica constando que no referido contrato, a Cláusula VI tem o seguinte teor: O comprador fica com o direito de construir no imóvel ora contratado assegurando ao vendedor o fiel cumprimento das exigências municipais, ficando desde já a total proibição da construção de casas de madeira, pocilgas, aviários

(continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099523.2.0034063-30



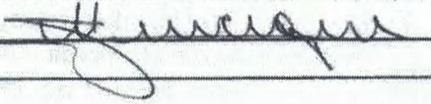
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 1v verso

ou assemelhados. **Parágrafo Único:** Fica desde já acertado que a área mínima da construção principal será de 50 (cinquenta) metros quadrados.

**PROCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

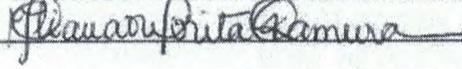
Emolumentos: R\$ 34,90. SeloDigital: 0295.03.1500006.09793 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21202 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-2-34.063:** Em 25 de outubro de 2024 **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**

Nos termos do Provimento nº 143/2023 do CNJ, fica constando que a presente matrícula possui o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM: **099523.2.0034063-30**.

Emolumentos: NIHIL. SeloDigital: 0295.04.2300005.08869 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.09362 = NIHIL.

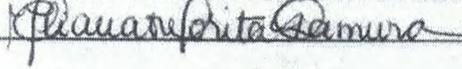
A Oficial:  (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura).

**AV-3-34.063:** Em 25 de outubro de 2024 **CADASTRO MUNICIPAL**

A requerimento da parte interessada, constante na escritura pública que será objeto do R-4 desta matrícula, com base nos elementos constantes na referida escritura, conforme dispõe o art. 448 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, procede-se a presente averbação para fazer constar que o imóvel está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 11221200.

**PROCOLO:** Nº 102.922, do Livro 1-K, de 14/10/2024.

Emolumentos: R\$ 56,00. SeloDigital: 0295.04.2300005.08870 = R\$ 4,90. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.09363 = R\$ 2,00.

A Oficial:  (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura)

**R-4-34.063:** Em 25 de outubro de 2024 **DAÇÃO EM PAGAMENTO**

**ADQUIRENTE:** ANGELA SCHONS, brasileira, contadora, inscrita no CPF sob o nº 349.043.360-20, casada sob o regime da separação obrigatória de bens, com ASDRUBAL ALTAIR ZARPELÃO, brasileiro, aposentado, inscrito no CPF sob o nº

(continua na folha

2

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0034063-30

Matrícula  
Nº 34.063**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**fls. 2 matrícula  
**34.063**

São Sebastião do Caí, 27 de abril de 2016

**Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0034063-30**

002.167.550-34, residentes e domiciliados na Rua Augusto Jung, nº 138, Apto. 101, Bairro Centro, na cidade de Novo Hamburgo-RS.

**TRANSMITENTE:** **SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por seu sócio administrador JOÃO PAULO SCHMITZ, brasileiro, divorciado, empreendedor, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na Rua Kurt Walter Graebin, nº 276, Bairro Colina, na cidade de Feliz-RS.

**IMÓVEL:** O Lote nº 07 da Quadra S com área de **279,85m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, já descrito nesta matrícula.

**VALOR:** R\$ 2.259,50 (dois mil, duzentos e cinquenta e nove reais e cinquenta centavos).

**AVALIAÇÃO:** R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais). **VALOR ATUALIZADO PARA**

**FINS DE EMOLUMENTOS:** R\$ 94.333,41 (noventa e quatro mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta e um centavos). (Guia ITBI nº 373/2021).

**ELEMENTOS OBRIGATÓRIOS:** A transmitente declara, sob penas da lei, que o ramo de atividade da empresa é o comércio de imóveis, e o imóvel objeto da presente transmissão não faz parte do ativo permanente da empresa, razão pela qual a empresa fica dispensada da apresentação das certidões de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da união.

**TÍTULO:** Escritura pública de cessão de crédito e dação em pagamento nº 13.995, lavrada aos 24 de setembro de 2021, às folhas 044/045v do Livro nº 131 de Transmissões, no Tabelionato de Notas de Bom Princípio-RS.

**PROTOCOLO:** Nº 102.922, do Livro 1-K, de 14/10/2024.

Emolumentos: R\$ 603,30. SeloDigital: 0295.07.2300003.01897 = R\$ 53,70.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.09364 = R\$ 2,00.

A Oficial: (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura)

**AV-5-34.063: Em 21 de novembro de 2024 AVERBAÇÃO DE ÓBITO**

A requerimento da parte interessada, datado de 06 de novembro de 2024, acompanhado da certidão de óbito, aqui apresentados e arquivados, fica constando que **ASDRUBAL ALTAIR ZARPELÃO**, já qualificado, faleceu em 17 de outubro de 2022, no Município de Novo Hamburgo-RS, conforme assento às folhas 230 do Livro C-107, sob o nº de ordem 35.156, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da 1ª Zona de Novo

(Continua no verso)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099523.2.0034063-30



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

fls. 2v

Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0034063-30

Hamburgo-RS.

**PROTOCOLO:** Nº 103.264, do Livro 1-K, de 07/11/2024.

Emolumentos: R\$ 115,50. SeloDigital: 0295.04.2300005.10042 = R\$ 4,90.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.11775 = R\$ 2,00.

A Substituta da Registradora: Roberta Liell (Bel. Roberta Liell).**R-6-34.063:** Em 16 de dezembro de 2024**COMPRA E VENDA****ADQUIRENTE:** SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA, representado por JOÃO PAULO SCHMITZ, já qualificados.**TRANSMITENTE:** ANGELA SCHONS, já qualificada, que declara não viver em união estável.**IMÓVEL:** O Lote nº 07 da Quadra S, com área de 279,85m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, já descrito nesta matrícula.**VALOR:** R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). **AVALIAÇÃO:** R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). (Guia ITBI nº 604/2024).**TÍTULO:** Escritura pública de compra e venda nº 9.271, lavrada aos 10 de dezembro de 2024, às folhas 030/031v do Livro nº 126 de Transmissões, no Tabelionato de Notas de Harmonia-RS.**PROTOCOLO:** Nº 103.741, do Livro 1-L, de 11/12/2024.

Emolumentos: R\$ 514,10. SeloDigital: 0295.07.2300003.02107 = R\$ 53,70.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.13777 = R\$ 2,00.

A Substituta da Registradora: Roberta Liell (Bel. Roberta Liell).**ESPAÇO EM BRANCO**

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

São Sebastião do Caí-RS, segunda-feira, 16 de dezembro de 2024, às 14:49:31.

Certidão Matrícula 34.063 - 4 páginas: R\$ 30,50 (0295.03.2300005.23020 = R\$ 4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0295.03.2300005.23019 = R\$ 4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0295.01.2300005.13882 = R\$ 2,00)

**Total: R\$ 59,60**

Samuel Fernandes Watthier - Escrevente Autorizado



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 2024 00031509 31**



*[Handwritten signature]*

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 (CNM - 099523.2.0034061-36) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0034061-36



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

Matrícula Nº 34.061

fls. 1 matrícula

São Sebastião do Caí, 27 de abril de 2016

**34.061**

**IMÓVEL:** Um terreno urbano composto do Lote nº 05 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 248,65m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí-RS, quarteirão indefinido, formado pela Rua E, Rua H, por parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS) e por parte da propriedade do Município de São Sebastião do Caí, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao OESTE, na extensão de 11,50 metros, divide com a Rua E, lado par, distando 44,00 metros da esquina com a Rua H; ao LESTE na extensão de 11,51 metros, divide com parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao SUL, na extensão de 21,83 metros, divide com o Lote nº 04; e ao NORTE, na extensão de 21,41 metros, divide com o Lote nº 06.

**PROPRIETÁRIA:** SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa brasileira, inscrita no C.N.P.J. sob nº 05.494.106/0001-02, com sede na Avenida do Parque, nº s/n.º, Bairro Centro, no município de Bom Princípio/RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 27.281, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 10 de março de 2010.

**PROTOCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 21,20. SeloDigital: 0295.03.1500006.09796 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21205 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto: *[Handwritten Signature]* (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-1-34.061: Em 27 de abril de 2016 CLÁUSULA DE CONSTRUÇÃO**

A requerimento da loteadora Schmitz Consultores Imobiliários Ltda, já qualificada, representada por seu administrador, João Paulo Schmitz, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na cidade de Feliz-RS, datado de 15 de janeiro de 2016, acompanhado do contrato padrão do loteamento, aqui apresentados e arquivados, fica constando que no referido contrato, a **Cláusula VI** tem o seguinte teor: O comprador fica com o direito de construir no imóvel ora contratado assegurando ao vendedor o fiel cumprimento das exigências municipais, ficando desde já a total proibição da construção de casas de madeira, pocilgas, aviários

(continua no verso)

Continua na Próxima Página - ~ ~ ~ ~ ~

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099523.2.0034061-36



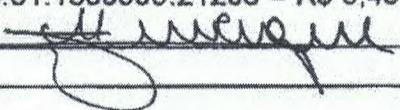
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 1v verso

ou assemelhados. **Parágrafo Único:** Fica desde já acertado que a área mínima da construção principal será de 50 (cinquenta) metros quadrados.

**PROTOCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 34,90. SeloDigital: 0295.03.1500006.09797 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21206 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**R-2-34.061:**

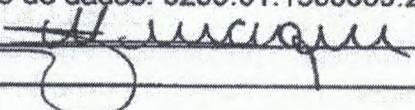
**Em 27 de abril de 2016**

**CAUÇÃO**

Conforme escritura pública de constituição de garantia hipotecária nº 5.410, lavrada aos 04 de fevereiro de 2016, às folhas 073v/087v do Livro 33 de Contratos, no Tabelionato de Notas de São Sebastião do Caí-RS, o imóvel objeto desta matrícula fica caucionado, através de PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, para o **MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**, inscrito no C.N.P.J. sob nº 88.370.879/0001-04, com sede no município de São Sebastião do Caí-RS, representado por seu Prefeito Municipal, DARCI JOSE 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, para garantia da execução das obras de infra-estrutura do loteamento, conforme Termo de Compromisso datado de 22 de dezembro de 2015. O Município se comprometeu a dar quitação e autorizar o cancelamento, tão logo sejam cumpridas as cláusulas e condições estipuladas no referido Termo.

**PROTOCOLO:** Nº 72.760, do Livro 1-G, de 18/02/2016.

Emolumentos: R\$ 194,90. SeloDigital: 0295.06.1400006.02978 = R\$ 6,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21207 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-3-34.061:**

**Em 19 de maio de 2021**

**CANCELAMENTO DE CAUÇÃO**

A requerimento da proprietária, representada por seu administrador, João Paulo Schmitz, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na cidade de Feliz-RS, datado de 14 de maio de 2021, acompanhado de Termo de Descaucionamento de Lotes, datado de 23 de março de 2021, assinada pelo Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí-RS, Sr. ~~Julio César~~

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099523.2.0034061-36

Nº 34.061

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

fls. 2 matrícula

Matrícula

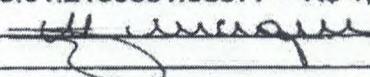
São Sebastião do Caí, 27 de abril de 2016

**34.061**

Campani, aqui apresentados e arquivados, fica constado a liberação da caução que onerava o presente imóvel.

**PROTOCOLO:** Nº 89.216, do Livro 1-I, de 14/05/2021.

Emolumentos: R\$ 83,80. SeloDigital: 0295.04.2000005.07450 = R\$ 3,30. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.08077 = R\$ 1,40.

O Oficial Substituto:  (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

**ESPAÇO EM BRANCO**

(continua no verso)

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

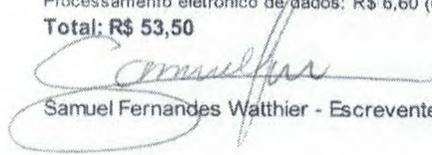
São Sebastião do Caí-RS, segunda-feira, 16 de dezembro de 2024, às 14:47:34.

Certidão Matrícula 34.061 - 3 páginas: R\$ 24,40 (0295.03.2300005.23016 = R\$ 4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0295.03.2300005.23015 = R\$ 4,00)

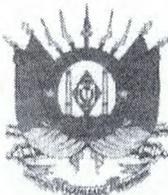
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0295.01.2300005.13880 = R\$ 2,00)

**Total: R\$ 53,50**

  
Samuel Fernandes Waththier - Escrevente Autorizado



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/cons>  
Chave de autenticidade para consulta  
**099523 53 2024 00031507 71**



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 (CNM - 099523.2.0034060-39) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0034060-39



## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Nº 34.060

Matrícula

fls. 1 matrícula

São Sebastião do Caí, 27 de abril de 2016

34.060

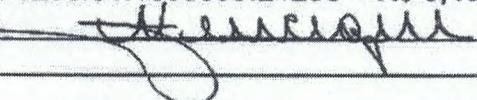
**IMÓVEL:** Um terreno urbano composto do Lote nº 04 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 242,39m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí-RS, quarteirão indefinido, formado pela Rua E, Rua H, por parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS) e por parte da propriedade do Município de São Sebastião do Caí, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao OESTE, na extensão de 11,00 metros, divide com a Rua E, lado par, distando 33,00 metros da esquina com a Rua H; ao LESTE na extensão de 11,00 metros, divide com parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao SUL, na extensão de 22,24 metros, divide com o Lote nº 03; e ao NORTE, na extensão de 21,83 metros, divide com o Lote nº 05.

**PROPRIETÁRIA:** SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa brasileira, inscrita no C.N.P.J. sob nº 05.494.106/0001-02, com sede na Avenida do Parque, nº s/n.º, Bairro Centro, no município de Bom Princípio/RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 27.281, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 10 de março de 2010.

**PROTOCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 21,20. SeloDigital: 0295.03.1500006.09798 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21208 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-1-34.060: Em 27 de abril de 2016 CLÁUSULA DE CONSTRUÇÃO**

A requerimento da loteadora Schmitz Consultores Imobiliários Ltda, já qualificada, representada por seu administrador, João Paulo Schmitz, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na cidade de Feliz-RS, datado de 15 de janeiro de 2016, acompanhado do contrato padrão do loteamento, aqui apresentados e arquivados, fica constando que no referido contrato, a **Cláusula VI** tem o seguinte teor: O comprador fica com o direito de construir no imóvel ora contratado assegurando ao vendedor o fiel cumprimento das exigências municipais, ficando desde já a total proibição da construção de casas de madeira, poças, aviários

(continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099523.2.0034060-39



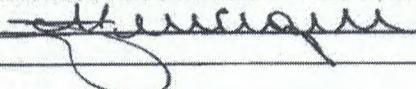
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
 LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 1v verso

ou assemelhados. **Parágrafo Único:** Fica desde já acertado que a área mínima da construção principal será de 50 (cinquenta) metros quadrados.

**PROCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 34,90. SeloDigital: 0295.03.1500006.09799 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21209 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**ESPAÇO EM BRANCO**

(continua na folha)

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

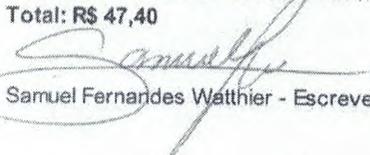
São Sebastião do Cai-RS, segunda-feira, 16 de dezembro de 2024, às 14:46:58.

Certidão Matrícula 34.060 - 2 páginas: R\$ 18,30 (0295.03.2300005.23014 = R\$ 4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0295.03.2300005.23013 = R\$ 4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0295.01.2300005.13879 = R\$ 2,00)

**Total: R\$ 47,40**

  
 Samuel Fernandes Wathier - Escrevente Autorizado



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consult>  
 Chave de autenticidade para consulta  
**099523 53 2024 00031506 99**



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 (CNM - 099523.2.0041723-39) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0041723-39

Matrícula  
Nº 41.723



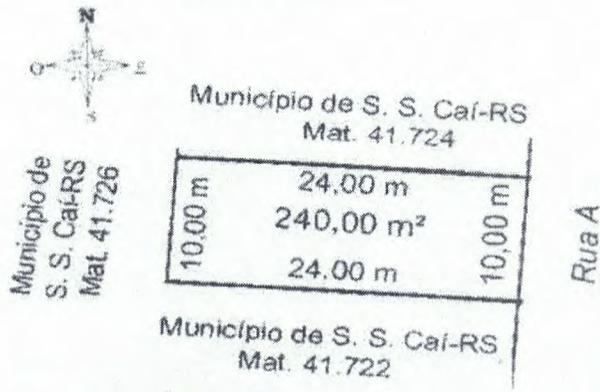
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 1 matrícula  
**41.723**

São Sebastião do Caí, 03 de outubro de 2024

**Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0041723-39**

**IMÓVEL:** Um terreno urbano com área de **240,00m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, composto do **Lote B**, fazendo parte da **Quadra A**, do **Loteamento Boa Vista**, situado na Rua A, lado ímpar da numeração, distando 100,00 metros da esquina da Rua G, no Bairro Rio Branco, em São Sebastião do Caí-RS, com as seguintes com as seguintes medidas, coordenadas UTM e confrontações: pela frente, ao LESTE, partindo do vértice 1 (N 6728428,4777 / E 465401,3074), no alinhamento do Lote C, de propriedade do Município de São Sebastião do Caí (Matrícula nº 41.724), no sentido norte-sul, segue em uma extensão de 10,00 metros, confronta com a Rua A, até o vértice 2 (N 6728418,5042 / E 465400,5791); ao SUL, no sentido leste-oeste, segue em uma extensão de 24,00 metros, confronta com o Lote A, de propriedade do Município de São Sebastião do Caí (Matrícula nº 41.722), até o vértice 3 (N 6728420,3393 / E 465376,6494); ao OESTE, no sentido sul-norte, segue em uma extensão de 10,00 metros, confronta com Área de Recreação 01 da quadra A, de propriedade do Município de São Sebastião do Caí (Matrícula nº 41.726), até o vértice 4 (N 6728430,3128 / E 465377,3777); ao NORTE, no sentido oeste-leste, segue em uma extensão de 24,00 metros, confronta com o Lote C, propriedade do Município de São Sebastião do Caí (Matrícula nº 41.724), até encontrar novamente a Rua A, no vértice de partida.



**PROPRIETÁRIO:** **MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**, inscrito no CNPJ sob nº 88.370.879/0001-04, com sede na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 426, Bairro Centro, na cidade de São Sebastião do Caí-RS.

(Continua no verso)

Continua na Próxima Página -





CNM: 099523.2.0041724-36

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 (CNM - 099523.2.0041724-36) o teor seguinte:

Matrícula  
Nº 41.724



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

fls. 1 matrícula  
**41.724**

São Sebastião do Cai, 03 de outubro de 2024

**Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0041724-36**

**IMÓVEL:** Um terreno urbano com área de **240,00m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, composto do **Lote C**, fazendo parte da **Quadra A**, do **Loteamento Boa Vista**, situado na Rua A, lado ímpar da numeração, distando 90,00 metros da esquina da Rua G, no Bairro Rio Branco, em São Sebastião do Cai-RS, com as seguintes com as seguintes medidas, coordenadas UTM e confrontações: pela frente, ao LESTE, partindo do vértice 1 (N 6728438,4484 / E 465402,0721), no alinhamento com o Lote D, de propriedade do Município de São Sebastião do Cai (Matrícula nº 41.725), no sentido norte-sul, segue em uma extensão de 10,00 metros, confronta com a Rua A, até o vértice 2 (N 6728428,4777 / E 465401,3074); ao SUL, no sentido leste-oeste, segue em uma extensão de 24,00 metros, confronta com o Lote B, de propriedade do Município de São Sebastião do Cai (Matrícula nº 41.723), até o vértice 3 (N 6728430,3128 / E 465377,3777); ao OESTE, no sentido sul-norte, segue em uma extensão de 10,00 metros, confronta com Área de Recreação 01 da quadra A, de propriedade do Município de São Sebastião do Cai (Matrícula nº 41.726), até o vértice 4 (N 6728440,2836 / E 465378,1423); ao NORTE, no sentido oeste-leste, segue em uma extensão de 24,00 metros, confronta com o Lote D, de propriedade do Município de São Sebastião do Cai (Matrícula nº 41.725), até encontrar novamente a Rua A, no vértice de partida.



**PROPRIETÁRIO:** **MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**, inscrito no CNPJ sob nº 88.370.879/0001-04, com sede na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 426, Bairro Centro, na cidade de São Sebastião do Cai-RS.

(Continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099523.2.0041724-36



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO N° 2 - Registro Geral**

fls. 1v

Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0041724-36

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 34.066 do livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 27 de abril de 2016.

**OBSERVAÇÃO:** Os selos do presente ato são isentos de cobrança em razão do art. 150, VI, alínea "a" da Constituição Federal.

**PROTOCOLO:** Nº 102.425, do Livro 1-K, de 05/09/2024.

Emolumentos: R\$ 27,50. Selo Digital: 0295.03.2300005.17514 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: NIHIL.

A Substituta da Registradora: Roberta Liell (Bel. Roberta Liell).

ESPAÇO EM BRANCO

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

São Sebastião do Caí-RS, sexta-feira, 4 de outubro de 2024, às 07:57:49.

Certidão Matrícula 41.724 - 2 páginas: R\$ 18,30 (0295.03.2300005.17572 = NIHIL)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0295.03.2300005.17571 = NIHIL)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0295.01.2300005.07229 = NIHIL)

**Total: R\$ 37,40**

Bruna C. Altenhofen  
 BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 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 2024 00024479 14**



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 (CNM - 099523.2.0034062-33) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0034062-33

Nº 34.062



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

fls. 1 matrícula

São Sebastião do Cai, 27 de abril de 2016

34.062

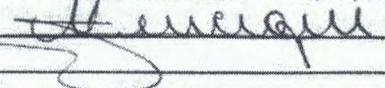
**IMÓVEL:** Um terreno urbano composto do Lote nº 06 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de **250,09m²**, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai-RS, quarteirão indefinido, formado pela Rua E, Rua H, por parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai-RS) e por parte da propriedade do Município de São Sebastião do Cai, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao OESTE, na extensão de 11,80 metros, divide com a Rua E, lado par, distando 55,50 metros da esquina com a Rua H; ao LESTE na extensão de 11,81 metros, divide com parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai-RS); ao SUL, na extensão de 21,41 metros, divide com o Lote nº 05; e ao NORTE, na extensão de 20,98 metros, divide com o Lote nº 07.

**PROPRIETÁRIA:** SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa brasileira, inscrita no C.N.P.J. sob nº 05.494.106/0001-02, com sede na Avenida do Parque, nº s/n.º, Bairro Centro, no município de Bom Princípio/RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 27.281, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 10 de março de 2010.

**PROTOCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 21,20. SeloDigital: 0295.03.1500006.09794 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21203 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-1-34.062: Em 27 de abril de 2016 CLÁUSULA DE CONSTRUÇÃO**

A requerimento da loteadora Schmitz Consultores Imobiliários Ltda, já qualificada, representada por seu administrador, João Paulo Schmitz, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na cidade de Feliz-RS, datado de 15 de janeiro de 2016, acompanhado do contrato padrão do loteamento, aqui apresentados e arquivados, fica constando que no referido contrato, a **Cláusula VI** tem o seguinte teor: O comprador fica com o direito de construir no imóvel ora contratado assegurando ao vendedor o fiel cumprimento das exigências municipais, ficando desde já a total proibição da construção de casas de madeira, pocilgas, aviários

(continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099523.2.0034062-33



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

fls. 1v verso

ou assemelhados. **Parágrafo Único:** Fica desde já acertado que a área mínima da construção principal será de 50 (cinquenta) metros quadrados.

**PROCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 34,90. SeloDigital: 0295.03.1500006.09795 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21204 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto: Henrique Piovesan Schaeffer (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-2-34.062:** Em 14 de abril de 2023 **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**

Nos termos do Provimento nº 89/2019 do CNJ, fica constando que a presente matrícula possui o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM: **09952.2.0034062-53**.

Emolumentos: NIHIL. SeloDigital: 0295.04.2200003.05832 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.61451 = NIHIL.

O Oficial Substituto: Bel. Vinicius Fraga Rocha (Bel. Vinicius Fraga Rocha).

**AV-3-34.062:** Em 14 de abril de 2023 **CADASTRO MUNICIPAL**

A requerimento da parte interessada, constante na escritura pública que será objeto do R-4 desta matrícula, com base nos elementos constantes na referida escritura, conforme dispõe o art. 448 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, procede-se a presente averbação para fazer constar que o imóvel está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 11221100.

**PROCOLO:** Nº 96.758, do Livro 1-G, de 24/03/2023.

Emolumentos: R\$ 111,60. SeloDigital: 0295.04.2200003.05833 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.61452 = R\$ 1,80.

O Oficial Substituto: Bel. Vinicius Fraga Rocha (Bel. Vinicius Fraga Rocha).

**R-4-34.062:** Em 14 de abril de 2023 **DAÇÃO EM PAGAMENTO**

**ADQUIRENTE:** **CRUZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 37.511.635/0001-63, com sede na Estrada Geral Caí - São José do Hortêncio, nº 4670, Bairro Chapadão, na cidade de São Sebastião do Caí-RS, representada por LUIS

(continua na folha 2)

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099523.2.0034062-33



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

fls. 2 matrícula

CNM - 09952.2.0034062-53  
Matrícula Nº 34.062

São Sebastião do Caí, 27de abril de 2016

**34.062****Código Nacional da Matrícula - 09952.2.0034062-53**

**ELISEU SOARES DA CRUZ**, brasileiro, solteiro, representante comercial, inscrito no CPF sob o nº 469.594.240-20, residente e domiciliado na Rua Padre João Wagner, nº 4670, Bairro Chapadão, na cidade de São Sebastião do Caí-RS.

**TRANSMITENTE:** **SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, representada por **JOÃO PAULO SCHMITZ**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na Rua Kurt Walter Graebin, nº 276, Bairro Colina, na cidade de Feliz-RS.

**CEDENTE:** **LUIS ELISEU SOARES DA CRUZ**, já qualificado.

**IMÓVEL:** O imóvel com área de **250,09m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, já descrito nesta matrícula.

**VALOR:** R\$ 1.819,49 (hum mil, oitocentos e dezenove reais e quarenta e nove centavos).

**AVALIAÇÃO:** R\$ 67.500,00 (sessenta e sete mil e quinhentos reais). (Guia ITBI nº 471/2022).

**ELEMENTOS OBRIGATÓRIOS:** Consta na escritura, declaração da vendedora, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que o ramo de atividade da empresa é o comércio de imóveis, e que o imóvel objeto desta matrícula não faz parte do ativo permanente da empresa, ficando dispensada da apresentação das certidões negativas da Receita Federal e do INSS.

**TÍTULO:** Escritura pública de cessão de crédito e dação em pagamento nº 14.289, lavrada aos 21 de outubro de 2022, às folhas 047/050v do Livro nº 134 de Transmissões, no Tabelionato de Notas de Bom Princípio-RS.

**PROTOCOLO:** Nº 96.758, do Livro 1-J, de 24/03/2023.

Emolumentos: R\$ 496,60. **Selo Digital:** 0295.07.2100008.01724 = R\$ 48,30.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.61453 = R\$ 1,80.

O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_ (Bel. Vinícius Fraga Rocha).

**R-5-34.062:** Em 30 de outubro de 2024 **PERMUTA**

**ADQUIRENTE:** **SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por **JOÃO PAULO SCHMITZ**, já qualificado.

**TRANSMITENTE:** **CRUZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por **LUIS ELISEU SOARES DA CRUZ**, já qualificado.

**IMÓVEL:** O Lote nº 06 da Quadra S com área de **250,09m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, já descrita

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099523.2.0034062-33



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

fls. 2v verso

nesta matrícula.

**VALOR:** R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). **AVALIAÇÃO:** R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). (Guia ITBI nº 541/2024).

**ELEMENOS OBRIGATÓRIOS:** A vendedora declara, sob penas da lei, que o ramo de atividade da empresa é o comércio de imóveis, e o imóvel objeto da presente transmissão não faz parte do ativo permanente da empresa, razão pela qual a empresa fica dispensada da apresentação das certidões de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da união.

**TÍTULO:** Escritura pública de permuta nº 14.845, lavrada aos 25 de outubro de 2024, às folhas 036/038 do Livro 140 de Transmissões, no Tabelionato de Notas de Bom Princípio-RS.

**PROTOCOLO:** Nº 103.100, do Livro 1-K, de 25/10/2024.

Emolumentos: R\$ 514,10. SeloDigital: 0295.07.2300003.01921 = R\$ 53,70.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.09764 = R\$ 2,00.

A Oficial: *Eliana Toshie Morita Okamura* (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura)

**ESPAÇO EM BRANCO**

(continua na folha )

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

São Sebastião do Caí-RS, segunda-feira, 16 de dezembro de 2024, às 14:48:31.

Certidão Matrícula 34.062 - 4 páginas: R\$ 30,50 (0295.03.2300005.23018 = R\$ 4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0295.03.2300005.23017 = R\$ 4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 8,60 (0295.01.2300005.13881 = R\$ 2,00)

**Total: R\$ 59,60**

*Samuel Fernandes Wattner*  
 Samuel Fernandes Wattner - Escrevente Autorizado



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 2024 00031508 50**



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 (CNM - 099523.2.0034064-27) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0034064-27

Nº 34.064



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

fls. 1 matrícula

São Sebastião do Caí, 27 de abril de 2016

**34.064**

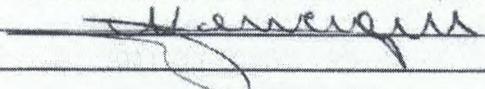
**IMÓVEL:** Um terreno urbano composto do Lote nº 08 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de **294,60m²**, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí-RS, quarteirão indefinido, formado pela Rua E, Rua H, por parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS) e por parte da propriedade do Município de São Sebastião do Caí, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao OESTE, na extensão de 14,09 metros, divide com a Rua E, lado par, distando 88,80 metros da esquina com a Rua H; ao LESTE na extensão de 15,07 metros, divide com parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao SUL, na extensão de 20,48 metros, divide com o Lote nº 07; e ao NORTE, na extensão de 19,95 metros, divide com parte da propriedade do Município de São Sebastião do Caí.

**PROPRIETÁRIA:** SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa brasileira, inscrita no C.N.P.J. sob nº 05.494.106/0001-02, com sede na Avenida do Parque, nº s/n.º, Bairro Centro, no município de Bom Princípio/RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 27.281, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 10 de março de 2010.

**PROTOCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 21,20. SeloDigital: 0295.03.1500006.09790 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21198 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-1-34.064: Em 27 de abril de 2016 CLÁUSULA DE CONSTRUÇÃO**

A requerimento da loteadora Schmitz Consultores Imobiliários Ltda, já qualificada, representada por seu administrador, João Paulo Schmitz, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na cidade de Feliz-RS, datado de 15 de janeiro de 2016, acompanhado do contrato padrão do loteamento, aqui apresentados e arquivados, fica constando que no referido contrato, a Cláusula VI tem o seguinte teor: O comprador fica com o direito de construir no imóvel ora contratado assegurando ao vendedor o fiel cumprimento das exigências municipais.

(continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior -

CNM: 099523.2.0034064-27



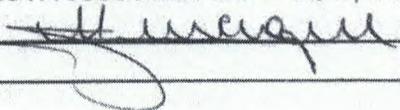
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 1v verso

ficando desde já a total proibição da construção de casas de madeira, pocilgas, aviários ou assemelhados. **Parágrafo Único:** Fica desde já acertado que a **área mínima da construção principal será de 50 (cinquenta) metros quadrados.**

**PROCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 34,90. SeloDigital: 0295.03.1500006.09791 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21199 = R\$ 0,40.

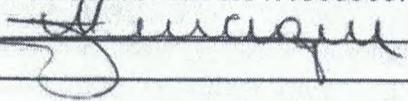
O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**R-2-34.064:****Em 27 de abril de 2016****CAUÇÃO**

Conforme escritura pública de constituição de garantia hipotecária nº 5.410, lavrada aos 04 de fevereiro de 2016, às folhas 073v/087v do Livro 33 de Contratos, no Tabelionato de Notas de São Sebastião do Caí-RS, o imóvel objeto desta matrícula fica caucionado, através de PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, para o **MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**, inscrito no C.N.P.J. sob nº 88.370.879/0001-04, com sede no município de São Sebastião do Caí-RS, representado por seu Prefeito Municipal, DARCI JOSE 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, para garantia da execução das obras de infra-estrutura do loteamento, conforme Termo de Compromisso datado de 22 de dezembro de 2015. O Município se comprometeu a dar quitação e autorizar o cancelamento, tão logo sejam cumpridas as cláusulas e condições estipuladas no referido Termo.

**PROCOLO:** Nº 72.760, do Livro 1-G, de 18/02/2016.

Emolumentos: R\$ 194,90. SeloDigital: 0295.06.1400006.02977 = R\$ 6,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21200 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-3-34.064:****Em 13 de dezembro de 2016****LIBERAÇÃO DE CAUÇÃO**

A requerimento de Schmitz Consultores Imobiliários Ltda, já qualificada, representada João Paulo Schmitz, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na cidade de Feliz-RS, datado de 25 de

(continua na folha 2)

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0034064-27



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

fls. 2 matrícula

São Sebastião do Caí, 27 de abril de 2016

**34.064**

Matrícula Nº 34.064

novembro de 2016, acompanhado de liberação de caução, datada de 17 de novembro de 2016, assinada pelo Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí/RS, Sr. Darci José Lauermann, aqui apresentados e arquivados, fica constado a liberação da caução que onerava o presente imóvel.

**PROCOLO:** Nº 75.053, do Livro 1-G, de 25/11/2016.

Emolumentos: R\$ 65,70. SeloDigital: 0295.04.1600006.00889 = R\$ 1,05. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.55180 = R\$ 0,45.

O Oficial Substituto: Henrique Piovesan Schaeffer (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-4-34.064:** Em 14 de abril de 2023 **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**

Nos termos do Provimento nº 89/2019 do CNJ, fica constando que a presente matrícula possui o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM: **09952.2.0034064-47**.

Emolumentos: NIHIL. SeloDigital: 0295.04.2200003.05830 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.61448 = NIHIL.

O Oficial Substituto: Bel. Vinícius Fraga Rocha (Bel. Vinícius Fraga Rocha).

**AV-5-34.064:** Em 14 de abril de 2023 **CADASTRO MUNICIPAL**

A requerimento da parte interessada, constante na escritura pública que será objeto do R-6 desta matrícula, com base nos elementos constantes na referida escritura, conforme dispõe o art. 448 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, procede-se a presente averbação para fazer constar que o imóvel está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 11221300.

**PROCOLO:** Nº 96.758, do Livro 1-J, de 24/03/2023.

Emolumentos: R\$ 111,60. SeloDigital: 0295.04.2200003.05831 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.61449 = R\$ 1,80.

O Oficial Substituto: Bel. Vinícius Fraga Rocha (Bel. Vinícius Fraga Rocha).

**R-6-34.064:** Em 14 de abril de 2023 **DAÇÃO EM PAGAMENTO**

**ADQUIRENTE:** CRUZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 37.511.635/0001-63, com sede na Estrada Geral Caí - São José do Hortêncio, nº 4670, Bairro Chapadão, na cidade de São Sebastião do Caí-RS, representada por LUIS

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 099523.2.0034064-27



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

fis. 2v verso

**ELISEU SOARES DA CRUZ**, brasileiro, solteiro, representante comercial, inscrito no CPF sob o nº 469.594.240-20, residente e domiciliado na Rua Padre João Wagner, nº 4670, Bairro Chapadão, na cidade de São Sebastião do Caí-RS.

**TRANSMITENTE:** **SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, representada por **JOÃO PAULO SCHMITZ**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na Rua Kurt Walter Graebin, nº 276, Bairro Colina, na cidade de Feliz-RS.

**CEDENTE:** **LUIS ELISEU SOARES DA CRUZ**, já qualificado.

**IMÓVEL:** O imóvel com área de **294,60m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, já descrito nesta matrícula.

**VALOR:** R\$ 2.143,30 (dois mil, cento e quarenta e três reais e trinta centavos).

**AVALIAÇÃO:** R\$ 67.500,00 (sessenta e sete mil e quinhentos reais). (Guia ITBI nº 472/2022).

**ELEMENTOS OBRIGATÓRIOS:** Consta na escritura, declaração da vendedora, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que o ramo de atividade da empresa é o comércio de imóveis, e que o imóvel objeto desta matrícula não faz parte do ativo permanente da empresa, ficando dispensada da apresentação das certidões negativas da Receita Federal e do INSS.

**TÍTULO:** Escritura pública de cessão de crédito e dação em pagamento nº 14.289, lavrada aos 21 de outubro de 2022, às folhas 047/050v do Livro nº 134 de Transmissões, no Tabelionato de Notas de Bom Princípio-RS.

**PROTOCOLO:** Nº 96.758, do Livro 1-J, de 24/03/2023.

Emolumentos: R\$ 496,60. **Selo Digital:** 0295.07.2100008.01723 = R\$ 48,30.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.61450 = R\$ 1,80.

O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_ (Bel. Vinicius Fraga Rocha).

**R-7-34.064:**

Em 30 de outubro de 2024

**PERMUTA**

**ADQUIRENTE:** **SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por **JOÃO PAULO SCHMITZ**, já qualificado.

**TRANSMITENTE:** **CRUZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por **LUIS ELISEU SOARES DA CRUZ**, já qualificado.

**IMÓVEL:** O Lote nº 08 da Quadra S com área de **294,60m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, já descrito

(continua na folha 3)

Continua na Próxima Página -----

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0034064-27

Matrícula  
Nº 34.064

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

fls. 3 matrícula

**34.064**

São Sebastião do Caí, 27 de abril de 2016

**Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0034064-27**

nesta matrícula.

**VALOR:** R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). **AVALIAÇÃO:** R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). (Guia ITBI nº 542/2024).

**ELEMENTOS OBRIGATORIOS:** A transmitente declara, sob penas da lei, que o ramo de atividade da empresa é o comércio de imóveis, e o imóvel objeto da presente transmissão não faz parte do ativo permanente da empresa, razão pela qual a empresa fica dispensada da apresentação das certidões de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da união.

**TÍTULO:** Escritura pública de permuta nº 14.845, lavrada aos 25 de outubro de 2024, às folhas 036/038 do Livro 140 de Transmissões, no Tabellionato de Notas de Bom Princípio-RS.

**PROTOCOLO:** Nº 103.100, do Livro 1-K, de 25/10/2024.

Emolumentos: R\$ 514,10. SeloDigital: 0295.07.2300003.01922 = R\$ 53,70.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2300005.09765 = R\$ 2,00.

A Oficial: Eliana Toshie Morita Okamura (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura)

**ESPAÇO EM BRANCO**

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

São Sebastião do Caí-RS, segunda-feira, 16 de dezembro de 2024, às 14:50:24.

Certidão Matrícula 34.064 - 5 páginas: R\$ 36,60 (0295.04.2300005.11061 = R\$ 4,90)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0295.03.2300005.23021 = R\$ 4,00)

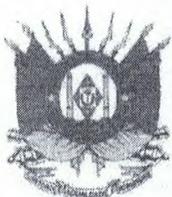
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0295.01.2300005.13883 = R\$ 2,00)

**Total: R\$ 66,60**

Samuel Fernandes Wathier  
 Samuel Fernandes Wathier - Escrevente Autorizado



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 2024 00031510 75**



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 (CNM - 099523.2.0041725-33) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0041725-33

Matrícula  
Nº 41.725



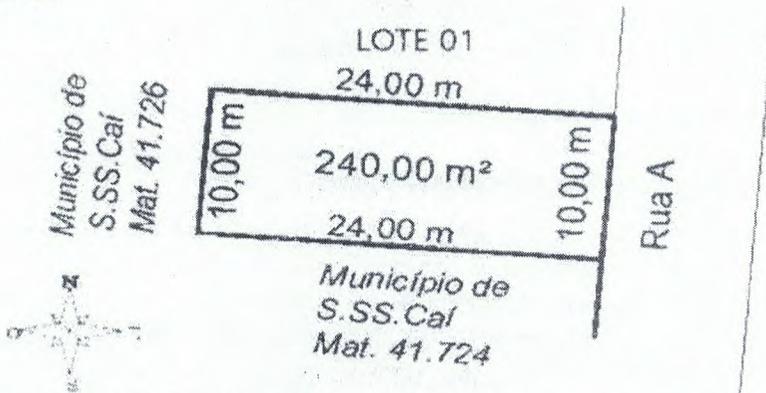
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 1 matrícula  
41.725

São Sebastião do Caí, 03 de outubro de 2024

Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0041725-33

**IMÓVEL:** Um terreno urbano com área de **240,00m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, composto do **Lote D**, fazendo parte da **Quadra A**, do **Loteamento Boa Vista**, situado na **Rua A**, lado ímpar da numeração, distando 80,00 metros da esquina da **Rua G**, no **Bairro Rio Branco**, em **São Sebastião do Caí-RS**, com as seguintes com as seguintes medidas, coordenadas UTM e confrontações: pela frente, ao **LESTE**, partindo do vértice 1 (N 6728448,4191 / E 465402,8367), no alinhamento com o Lote nº 01 da quadra A, no sentido norte-sul, segue em uma extensão de 10,00 metros, confronta com a **Rua A**, até o vértice 2 (N 6728438,4484 / E 465402,0721); ao **SUL**, no sentido leste-oeste, segue em uma extensão de 24,00 metros, confronta com o Lote C, de propriedade do Município de São Sebastião do Caí (Matrícula nº 41.724), até o vértice 3 (N 6728440,2836 / E 465378,1423); ao **OESTE**, no sentido sul-norte, segue em uma extensão de 10,00 metros, confronta com **Área de Recreação 01** da quadra A, de propriedade do Município de São Sebastião do Caí (Matrícula nº 41.726), até o vértice 4 (N 6728450,2543 / E 465378,907); ao **NORTE**, no sentido oeste-leste, segue em uma extensão de 24,00 metros, confronta com o Lote nº 01 da quadra A, até encontrar novamente a **Rua A**, no vértice de partida.



**PROPRIETÁRIO:** **MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**, inscrito no CNPJ sob nº 88.370.879/0001-04, com sede na **Rua Marechal Floriano Peixoto**, nº 426, **Bairro Centro**, na cidade de **São Sebastião do Caí-RS**.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 34.066 do livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 27 de abril de 2016.

(Continua no verso)

Continua na Próxima Página - .....

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0041725-33



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

fls. 1v

Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0041725-33

**OBSERVAÇÃO:** Os selos do presente ato são isentos de cobrança em razão do art. 150, VI, alínea "a" da Constituição Federal.

**PROTOCOLO:** Nº 102.425, do Livro 1-K, de 05/09/2024.

Emolumentos: R\$ 27,50. SeloDigital: 0295.03.2300005.17515 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: NIHIL.

A Substituta da Registradora: Roberta Liell (Bel. Roberta Liell).

ESPAÇO EM BRANCO

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÊ

São Sebastião do Caí-RS, sexta-feira, 4 de outubro de 2024, às 07:57:21.  
 Certidão Matrícula 41.725 - 2 páginas: R\$ 18,30 (0295.03.2300005.17570 = NIHIL)  
 Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0295.03.2300005.17569 = NIHIL)  
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0295.01.2300005.07228 = NIHIL)  
**Total: R\$ 37,40**

*Bruna C. Altenhofen*  
 BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 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 2024 00024478 17**



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 (CNM - 099523.2.0034058-45) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0034058-45



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

fls. 1 matrícula

**34.058**

São Sebastião do Caí, 27 de abril de 2016

Nº 34.058

Matrícula

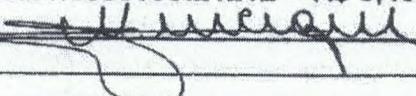
**IMÓVEL:** Um terreno urbano composto do Lote nº 02 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 251,27m², sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí-RS, quarteirão indefinido, formado pela Rua E, Rua H, por parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS) e por parte da propriedade do Município de São Sebastião do Caí, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao OESTE, na extensão de 11,00 metros, divide com a Rua E, lado par, distando 11,00 metros da esquina com a Rua H; ao LESTE na extensão de 11,00 metros, divide com parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao SUL, na extensão de 23,05 metros, divide com o Lote nº 01; e ao NORTE, na extensão de 22,63 metros, divide com o Lote nº 03.

**PROPRIETÁRIA:** SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa brasileira, inscrita no C.N.P.J. sob nº 05.494.106/0001-02, com sede na Avenida do Parque, nº s/n.º, Bairro Centro, no município de Bom Princípio/RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 27.281, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 10 de março de 2010.

**PROTOCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 21,20. SeloDigital: 0295.03.1500006.09802 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21212 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-1-34.058: Em 27 de abril de 2016 CLÁUSULA DE CONSTRUÇÃO**

A requerimento da loteadora Schmitz Consultores Imobiliários Ltda, já qualificada, representada por seu administrador, João Paulo Schmitz, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na cidade de Feliz-RS, datado de 15 de janeiro de 2016, acompanhado do contrato padrão do loteamento, aqui apresentados e arquivados, fica constando que no referido contrato, a Cláusula VI tem o seguinte teor: O comprador fica com o direito de construir no imóvel ora contratado assegurando ao vendedor o fiel cumprimento das exigências municipais, ficando desde já a total proibição da construção de casas de madeira, pociças, aviários

(continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 099523.2.0034058-45



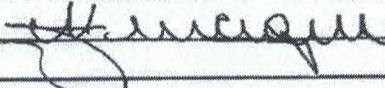
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
 LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 1v verso

ou assemelhados. **Parágrafo Único:** Fica desde já acertado que a área mínima da construção principal será de 50 (cinquenta) metros quadrados.

**PROCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 34,90. SeloDigital: 0295.03.1500006.09803 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21213 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**R-2-34.058:**

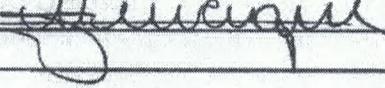
**Em 27 de abril de 2016**

**CAUÇÃO**

Conforme escritura pública de constituição de garantia hipotecária nº 5.410, lavrada aos 04 de fevereiro de 2016, às folhas 073v/087v do Livro 33 de Contratos, no Tabelionato de Notas de São Sebastião do Caí-RS, o imóvel objeto desta matrícula fica caucionado, através de PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, para o **MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**, inscrito no C.N.P.J. sob nº 88.370.879/0001-04, com sede no município de São Sebastião do Caí-RS, representado por seu Prefeito Municipal, DARCÍ JOSE 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, para garantia da execução das obras de infra-estrutura do loteamento, conforme Termo de Compromisso datado de 22 de dezembro de 2015. O Município se comprometeu a dar quitação e autorizar o cancelamento, tão logo sejam cumpridas as cláusulas e condições estipuladas no referido Termo.

**PROCOLO:** Nº 72.760, do Livro 1-G, de 18/02/2016.

Emolumentos: R\$ 194,90. SeloDigital: 0295.06.1400006.02979 = R\$ 6,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21214 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-3-34.058:**

**Em 19 de maio de 2021**

**CANCELAMENTO DE CAUÇÃO**

A requerimento da proprietária, representada por seu administrador, João Paulo Schmitz, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na cidade de Feliz-RS, datado de 14 de maio de 2021, acompanhado de Termo de Descaucionamento de Lotes, datado de 23 de março de 2021, assinada pelo Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí-RS, Sr. ~~João Paulo Schmitz~~ Henrique Piovesan Schaeffer

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0034058-45

Nº 34.058



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

fls. 2 matrícula

Matrícula

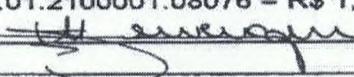
São Sebastião do Caí, 27 de abril de 2016

34.058

Campani, aqui apresentados e arquivados, fica constado a liberação da caução que onerava o presente imóvel.

**PROCOLO:** Nº 89.216, do Livro 1-I, de 14/05/2021.

Emolumentos: R\$ 83,80. SeloDigital: 0295.04.2000005.07449 = R\$ 3,30. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.08076 = R\$ 1,40.

O Oficial Substituto:  (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

**ESPAÇO EM BRANCO**

(continua no verso)

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

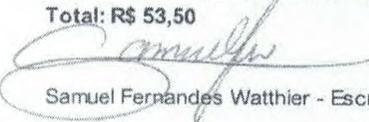
São Sebastião do Caí-RS, segunda-feira, 16 de dezembro de 2024, às 14:45:32.

Certidão Matrícula 34.058 - 3 páginas: R\$ 24,40 (0295.03.2300005.23010 = R\$ 4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0295.03.2300005.23009 = R\$ 4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0295.01.2300005.13877 = R\$ 2,00)

**Total: R\$ 53,50**

  
 Samuel Fernandes Waththier - Escrevente Autorizado



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 2024 00031504 27



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 (CNM - 099523.2.0034059-42) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0034059-42



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

Nº 34.059

Matrícula

fls. 1 matrícula

São Sebastião do Caí, 27 de abril de 2016

34.059

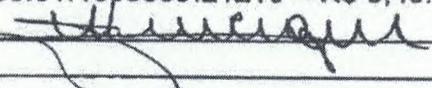
**IMÓVEL:** Um terreno urbano composto do Lote nº 03 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 246,83m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí-RS, quarteirão indefinido, formado pela Rua E, Rua H, por parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS) e por parte da propriedade do Município de São Sebastião do Caí, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao OESTE, na extensão de 11,00 metros, divide com a Rua E, lado par, distando 22,00 metros da esquina com a Rua H; ao LESTE na extensão de 11,00 metros, divide com parte da propriedade de João Pires Soares (Matrícula nº 31.150, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao SUL, na extensão de 22,63 metros, divide com o Lote nº 02; e ao NORTE, na extensão de 22,24 metros, divide com o Lote nº 04.

**PROPRIETÁRIA:** SCHMITZ CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa brasileira, inscrita no C.N.P.J. sob nº 05.494.106/0001-02, com sede na Avenida do Parque, nº s/n.º, Bairro Centro, no município de Bom Princípio/RS.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 27.281, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 10 de março de 2010.

**PROTOCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 21,20. SeloDigital: 0295.03.1500006.09800 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21210 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-1-34.059: Em 27 de abril de 2016 CLÁUSULA DE CONSTRUÇÃO**

A requerimento da loteadora Schmitz Consultores Imobiliários Ltda, já qualificada, representada por seu administrador, João Paulo Schmitz, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 444.519.970-20, residente e domiciliado na cidade de Feliz-RS, datado de 15 de janeiro de 2016, acompanhado do contrato padrão do loteamento, aqui apresentados e arquivados, fica constando que no referido contrato, a **Cláusula VI** tem o seguinte teor: O comprador fica com o direito de construir no imóvel ora contratado assegurando ao vendedor o fiel cumprimento das exigências municipais, ficando desde já a total proibição da construção de casas de madeira, pocilgas, aviários

(continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0034059-42



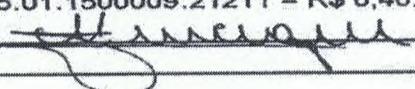
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 1v verso

ou assemelhados. **Parágrafo Único:** Fica desde já acertado que a área mínima da construção principal será de 50 (cinquenta) metros quadrados.

**PROTOCOLO:** Nº 72.725, do Livro 1-G, de 12/02/2016.

Emolumentos: R\$ 34,90. SeloDigital: 0295.03.1500006.09801 = R\$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.21211 = R\$ 0,40.

O Oficial Substituto:  (Henrique Piovesan Schaeffer)

**ESPAÇO EM BRANCO**

(continua na folha )

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

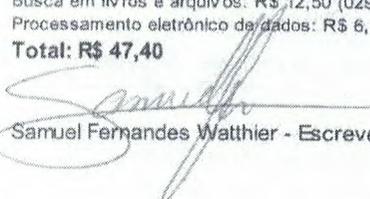
São Sebastião do Caí-RS, segunda-feira, 16 de dezembro de 2024, às 14:46:17.

Certidão Matrícula 34.059 - 2 páginas: R\$ 18,30 (0295.03.2300005.23012 = R\$ 4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0295.03.2300005.23011 = R\$ 4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0295.01.2300005.13878 = R\$ 2,00)

**Total: R\$ 47,40**

  
Samuel Fernandes Waththier - Escrevente Autorizado



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 2024 00031505 08**



## **-Parecer Jurídico-**

**Parecer n.º: 07/2025.**

**Ref.: Projeto de Lei n.º 014/2025.**

**Assunto: Autoriza o Poder Executivo Municipal a desapropriar imóveis urbanos, para fins de implantação de projeto habitacional de interesse social, mediante pagamento em permuta com torna, e dá outras providências.**

**Iniciativa: Executivo Municipal.**

PROJETO DE LEI Nº 014/2025 – INICIATIVA DO EXECUTIVO – AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A DESAPROPRIAR IMÓVEIS URBANOS, PARA FINS DE IMPLANTAÇÃO DE PROJETO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL MEDIANTE PAGAMENTO EM PERMUTA COM TORNA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

### **I – RELATÓRIO**

Trata-se de análise do Projeto de Lei n.º 014/2025, de iniciativa do Executivo Municipal, encaminhado a esta Casa Legislativa para emissão de parecer jurídico. O projeto objetiva autorizar o Poder Executivo Municipal a desapropriar imóveis urbanos destinados à implantação de projetos habitacionais de interesse social, conforme descritivo de lotes apresentados:



# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Lote 01:** Um terreno urbano composto do lote nº 01 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 255,72 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.057 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 02:** Um terreno urbano composto do lote nº 02 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 251,27m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.058 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 03:** Um terreno urbano composto do lote nº 03 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 246,83 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.059 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 04:** Um terreno urbano composto do lote nº 04 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 242,39 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.060 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 05:** Um terreno urbano composto do lote nº 05 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 248,65 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.061 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 06:** Um terreno urbano composto do lote nº 06 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 250,09 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.062 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 07:** Um terreno urbano composto do lote nº 07 da Quadra S, do Loteamento Boa Vista, com área de 279,85 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.063 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí;

**Lote 08:** Um terreno urbano composto do lote nº 08 da Quadra P, do Loteamento Boa Vista, com área de 294,60 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Caí. Imóvel inscrito na Matrícula 34.064 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí.

101100.

**Art. 3º** Ficam os imóveis descritos no art. 1º conjuntamente avaliados em R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais), conforme segue:

I - Lote 01: R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais);

II - Lotes 02 a 08: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) cada.

Adicionalmente, o projeto requer autorização para a celebração de escritura pública de permuta com a empresa Schmitz Consultores Imobiliários, mediante pagamento com torna, conforme descrito nos documentos anexados:



**Lote 01:** Um terreno urbano composto do lote A da Quadra A, do Loteamento Boa Vista, com área de 269,93 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 41.722 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai;

**Lote 02:** Um terreno urbano composto do lote B da Quadra A, do Loteamento Boa Vista, com área de 240,00 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 41.723 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai;

**Lote 03:** Um terreno urbano composto do lote C da Quadra A, do Loteamento Boa Vista, com área de 240,00 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 41.724 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai;

**Lote 04:** Um terreno urbano composto do lote D da Quadra A, do Loteamento Boa Vista, com área de 240,00 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado no Bairro Rio Branco em São Sebastião do Cai. Imóvel inscrito na Matrícula 41.725 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Cai.

Poder Executivo Municipal esclarece que as despesas previstas no Projeto de Lei 014/2025 serão financiadas com recursos próprios.

Instruem o pedido, no que interessa:

(i) Minuta do Projeto n.º 014/2025 e; (ii) Justificativa ; (iii) Certidão de avaliação; (iv) Cadastro base IPTU; (v) Declaração de Ordenador de Despesas; (vi) Matrículas dos imóveis relacionados (números: 34.057, 34.058, 34.059, 34.060, 34.061, 34.062, 34.063, 34.064, 41.722, 41.723, 41.724 e 41.725).

É o breve relato dos fatos. Passa-se à apreciação.

## **II - FUNDAMENTAÇÃO**

Em tese, cabe destacar que o exame desta Assessoria Jurídica contém-se tão-somente à matéria jurídica envolvida nos termos da sua competência legal. Portanto, tem caráter meramente opinativo, expressando opinião fundamentada a partir da legislação, dos princípios doutrinários e tendo por base os documentos juntados, razão pela qual, a análise Jurídica jamais implicam em deliberações, as quais são competência exclusiva dos Senhores Vereadores.



A Constituição Federal de 1988, em seu art. 30, inciso I, confere aos municípios a competência para legislar sobre assuntos de interesse local. Essa prerrogativa é reforçada pela Lei Orgânica do Município, que, em seu art. 4º, inciso I, reafirma a competência legislativa municipal e, no inciso XII, dispõe especificamente sobre a possibilidade de desapropriação por necessidade, utilidade pública ou interesse social::

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

Art. 4º. Compete ao Município:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

**XII - desapropriar, por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, nos casos previstos em Lei; (grifo nosso)**

Adicionalmente, a Lei Orgânica Municipal, em seu art. 26, inciso X, prevê que compete à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, deliberar sobre a aquisição de bens imóveis:

Art.26 - Compete à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito:

(...)

X - deliberar sobre a aquisição de bens imóveis;

Por sua vez, a desapropriação está disciplinada pela Lei Federal n.º 4.132/1962 que estabelece as hipóteses e os procedimentos legais para a desapropriação por utilidade pública ou interesse social, detalhando os requisitos formais e materiais necessários para sua execução.



**Orientação Técnica IGAM nº 1874/2025.**

**I.** A Câmara Municipal de Vereadores de São Sebastião do Caí solicita análise do projeto de lei nº 14, de 2025, que autoriza o Poder Executivo a desapropriar imóveis para fins de implantação de projeto habitacional de interesse social.

**II.** Pertinente quanto à iniciativa, no mérito, em que pese a desapropriação dependa apenas da emissão de decreto pelo Prefeito, com a finalidade de transferir para o patrimônio do Município, compulsoriamente, propriedade privada baseado na necessidade pública, na utilidade pública ou no interesse social, mediante pagamento de indenização prévia, justa e em dinheiro, a proposição tem por fim cumprir o disposto na Lei Orgânica Municipal<sup>1</sup>:

**Art.26** - Compete à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito:

[...]

X - deliberar sobre a aquisição de bens imóveis;

No entanto, a proposição, no art. 3º, estabelece que parte do pagamento do bem desapropriado se dará por meio da quitação do débito de IPTU do desapropriado, parte por permuta de imóveis e parte em dinheiro, o que desvirtua o instituto da desapropriação, cuja indenização deve ser prévia, justa e em dinheiro, conforme art. 5º, inciso XXIV, da Constituição da República.<sup>2</sup>

Na forma como o pagamento foi estabelecido, o adequado seria a utilização dos diferentes institutos de aquisição da propriedade: permuta entre os quatro lotes de propriedade do Município e os do particular com valores correspondentes, desapropriação tão somente para o caso em que o pagamento se dará em dinheiro e, no caso de quitação dos débitos do IPTU verificar a existência de lei local dispondo sobre a dação em pagamento, nos termos do art. 156, inciso XI, do Código

tributário nacional, pois não foi localizado dispositivo que autorize a operação no Código Tributário Municipal (<https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-sao-sebastiao-do-cai-rs>).

Caso inexistente previsão legal em legislação esparsa ao CTM, sugere-se que o Município regule a matéria para viabilizar a extinção do crédito por meio do recebimento do bem em dação em pagamento.

Adicionalmente orienta-se a não utilização de artigo referindo que existe dotações, como é o caso do PL no art. 6º. A referência deque há crédito orçamentário deve ser feita na justificativa, e não no texto do Projeto, posto que se trata apenas de uma "informação" e não de um dispositivo impositivo.

Em relação às avaliações dos imóveis envolvidos no PL, não nos foram enviados documentos. Assim, orienta-se aos vereadores a certificar-se se os profissionais envolvidos na avaliação são profissionais habilitados (engenheiros, arquitetos ou corretores de imóveis) e, em especial, se os valores são valores de mercado e, portanto, justos.

**III.** Em conclusão, a autorização legislativa para a aquisição dos imóveis é necessária em face do disposto no art. 26, inciso X, da Lei Orgânica Municipal. Contudo, proposição, no art. 3º, estabelece que parte do pagamento do bem desapropriado se dará por meio da quitação do débito de IPTU do desapropriado, parte por permuta de imóveis e parte em dinheiro, o que desvirtua o instituto da desapropriação, razão pela qual não se mostra viável no mérito.

Neste sentido, sugere-se que a proposição seja adequada para prever individualmente os institutos corretos de aquisição de propriedade: a) permuta entre os quatro lotes de propriedade do Município e os do particular com valores correspondentes, observando a Lei nº 14.133, de 2021, art. 72 e 76; b) desapropriação tão somente para o caso em que o pagamento se dará em dinheiro; e c) dação em pagamento para o caso de quitação dos débitos do IPTU, nos termos de lei local específica.

Por isso, sugere-se que seja diligenciado ao Executivo para este identificar com clareza no PL a autorização para o recebimento de imóvel em dação em pagamento e a existência de lei que a autorize.

Com base na análise técnica realizada pelo IGAM, destacam-se



os seguintes pontos:

**a) Forma de pagamento**

O art. 3º do PL prevê pagamento por quitação de débitos de IPTU, permuta e dinheiro, o que contraria o art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, que exige indenização prévia, justa e exclusivamente em dinheiro.

**b) Instrumentos adequados para aquisição**

Recomenda-se:

Permuta: Aplicável para troca de imóveis entre o Município e o particular, observando valores equivalentes e a legislação (Lei nº 14.133/2021, arts. 72 e 76).

Desapropriação: Aplicável apenas para pagamento em dinheiro.

Dação em pagamento: Possível para quitação de débitos de IPTU, desde que exista previsão legal local, em conformidade com o art. 156, inciso XI, do Código Tributário Nacional.

**c) Previsão orçamentária**

Informações sobre dotações orçamentárias devem constar apenas na justificativa do projeto, não no texto normativo.

**d) Avaliação dos imóveis**

É necessário que os imóveis sejam avaliados por profissionais habilitados (engenheiros, arquitetos ou corretores de imóveis) e que os valores reflitam preços de mercado, assegurando a justa indenização.

**Conclusão técnica do IGAM**

O IGAM conclui que a proposta desvirtua o instituto da desapropriação, devendo ser ajustada para prever os instrumentos adequados de



aquisição de propriedade. Sugere-se diligências ao Executivo para readequação.

### **III - DA CONCLUSÃO**

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica OPINA pela regularidade jurídica parcial do Projeto de Lei n.º 014/2025, uma vez que este está condicionado à adequação das formas de pagamento e à observância dos instrumentos jurídicos adequados para aquisição de imóveis.

No entanto, a aprovação e deliberação sobre a matéria cabem exclusivamente aos Senhores Vereadores, em observância ao processo legislativo.

São Sebastião do Caí, 23 de janeiro de 2025.

**LISIANE DANIELA DE OLIVEIRA**  
Assessora Jurídica da Câmara Municipal de São Sebastião  
do Caí.  
**OAB/RS 118.431**

# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

## COMISSÃO GERAL DE PARECERES

Assunto: Expediente – PM 014/2025 - CM 024/25

Relator: Alecxandro Mayer

Projeto de lei do Executivo Municipal que autoriza o Poder Executivo Municipal a desapropriar imóveis urbanos, para fins de implantação de projeto habitacional de interesse social, mediante pagamento em permuta com torna e dá outras providências.

### PARECER

Sou de parecer **favorável** à aprovação do projeto de lei.

Em 24 de janeiro de 2025.

  
Vereador ALECXANDRO MAYER  
Relator

Voto dos Vereadores Anastácio da Silva e Fernando Cofferrri: de acordo com o relator.

### PARECER CONCLUSIVO

A CGP é, por unanimidade, **favorável** à aprovação do projeto de lei.  
Em 24 de janeiro de 2025.

  
Vereador ALECXANDRO MAYER  
Presidente

  
ANASTÁCIO DA SILVA

  
FERNANDO COFFERRI