



PROJETO DE LEI Nº 35/2026

Autoriza o Poder Executivo Municipal a declarar de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável, imóvel urbano, autoriza sua aquisição, abre crédito adicional suplementar, e dá outras providências.

GILMAR DA SILVA, Prefeito Municipal de Ametista do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município,

FAÇO SABER, em cumprimento ao disposto na Lei Orgânica do Município, que encaminho à apreciação do Poder Legislativo Municipal o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a declarar de utilidade pública, mediante Decreto do Poder Executivo, para fins de desapropriação amigável, do imóvel urbano de propriedade de Margarida Lorivam Barbosa e Valdir Cezario Flores, integrante da matrícula nº 19.498, do Registro de Imóveis da Comarca de Rodeio Bonito/RS, a seguir especificado:

- UMA FRAÇÃO DE TERRENO URBANO com área superficial de 502,01 m² (quinhentos e dois metros e um decímetro quadrado), constituída do lote urbano nº 49 (quarenta e nove), da quadra nº 38 (trinta e oito), situada na Rua Rui Barbosa, no Município de Ametista do Sul/RS, com as demais características e confrontações constantes da matrícula nº 19.498 do Registro de Imóveis da Comarca de Rodeio Bonito/RS.

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir, mediante desapropriação amigável, o imóvel descrito no art. 1º desta Lei.

Art. 3º A aquisição do imóvel de que trata esta Lei destina-se, precipuamente, à implantação de área de estacionamento para atendimento da Escola Municipal de Educação Infantil Primeiros Passos e do Centro de Atendimento Educacional Especializado – CAEE, localizadas nas proximidades, visando melhorar as condições de acesso, organização do tráfego e segurança de alunos, servidores e demais usuários.

Art. 4º. A aquisição autorizada se limita ao valor de até é R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), a ser pago em parcela única por ocasião da lavratura e assinatura da escritura pública de compra e venda.

Parágrafo único. O valor estabelecido no *caput* deste artigo corresponde ao valor de mercado do imóvel, apurado com base em avaliações técnicas realizadas por profissionais legalmente habilitados, nos termos da legislação vigente.

Art. 5º Em razão de seu interesse público, fica dispensado o procedimento licitatório para a aquisição do imóvel de que trata esta Lei, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Art. 6º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a abrir crédito adicional suplementar no valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), na seguinte dotação orçamentária da Lei de Meios Vigente:

07.000 – SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

07.002 – ENSINO FUNDAMENTAL

1.020 – CONSTRUÇÃO E AMPLIAÇÃO DE ESCOLAS E PRÉDIOS ESCOLARES - MDE

4.4.90.61.00.00.00.00 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

1.500.1001.1500

Valor:

R\$ 140.000,00

APROVADO

EM 24/03/2026

PRESIDENTE

(55) 3752-1122
(55) 3752-1027

Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000

pmametistadosul@gmail.com
ametistadosul.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE AMETISTA DO SUL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 7º Servirá de recurso para cobertura ao crédito a ser aberto na forma do artigo anterior, as reduções orçamentárias assim classificadas:

07.000 – SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

07.002 – ENSINO FUNDAMENTAL

1.020 – CONSTRUÇÃO E AMPLIAÇÃO DE ESCOLAS E PRÉDIOS ESCOLARES - MDE

4.4.90.51.00.00.00.00 – OBRAS E INSTALAÇÕES

1.500.1001.1500

Valor:

R\$ 140.000,00

Art. 8º Fica o Poder Executivo autorizado a praticar todos os atos necessários à efetivação da desapropriação amigável e à formalização da aquisição do imóvel, inclusive lavratura de escritura pública e demais registros pertinentes.

Art. 9º A ação autorizada por esta Lei fica incluída no P.P.A (Lei Municipal Nº 3.323/25) na L.D.O. (Lei Municipal Nº 3.356/25) e na L.O.A. (Lei Municipal Nº 3.370/25), vigentes para o presente exercício.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE AMETISTA DO SUL, AOS DEZESSETE DIAS DO MÊS DE MARÇO DE 2026.


GILMAR DA SILVA
Prefeito Municipal



(55) 3752-1122
(55) 3752-1027

Avenida Bento Gonçalves 1433
| Centro | Ametista do Sul/RS
CEP: 98465-000

✉ pmametistadosul@gmail.com
🌐 ametistadosul.rs.gov.br



Ametista do Sul, 17 de março de 2026.

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI Nº 35/2026

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

Encaminha-se à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a declarar de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável, e adquirir imóvel urbano, bem como abrir crédito adicional suplementar para suportar a respectiva despesa.

O imóvel objeto da presente proposição está localizado na Rua Rui Barbosa, nas proximidades da EMEI Primeiros Passos e do Centro de Atendimento Educacional Especializado – CAEE, equipamentos públicos que integram a rede municipal de ensino e que atendem alunos da educação infantil e alunos que necessitam de acompanhamento especializado, respectivamente.

Atualmente, o local apresenta limitações de espaço para estacionamento e circulação de veículos, especialmente nos horários de maior movimento. A via existente possui largura reduzida, o que dificulta a organização do tráfego e acaba comprometendo a segurança e a fluidez da circulação, sobretudo em razão da presença frequente de veículos do transporte escolar coletivo, além de servidores e demais usuários que se dirigem ao atendimento educacional ali prestado.

Nesse contexto, a aquisição do imóvel possibilitará a implantação de área destinada a estacionamento, contribuindo para a melhor organização do tráfego local, ampliando as condições de segurança para alunos, servidores e usuários do serviço público educacional, bem como oferecendo estrutura de apoio às atividades desenvolvidas na referida EMEI e no CAEE, unidades educacionais próximas.

O espaço também poderá ser utilizado para estacionamento de veículos oficiais do Município, especialmente fora dos períodos de atendimento das unidades educacionais mencionadas, permitindo melhor aproveitamento da área pública e também auxiliando na organização da frota vinculada às atividades da Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

Importa destacar que o valor proposto para a aquisição do imóvel encontra-se compatível com a realidade de mercado, tendo sido realizadas três avaliações imobiliárias por profissionais habilitados, cujos laudos seguem anexos ao presente Projeto de Lei. As avaliações apontam valores semelhantes para o bem, demonstrando que o montante estabelecido para a aquisição está dentro dos parâmetros praticados no mercado imobiliário local.

Diante do interesse público envolvido, bem como da necessidade de melhoria das condições de acesso, circulação e segurança no entorno dos equipamentos educacionais mencionados, entende o Poder Executivo que a medida ora proposta representa importante investimento em infraestrutura de apoio à rede municipal de ensino.

Assim, contando com a compreensão e o apoio dos Nobres Vereadores, submete-se o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Casa Legislativa.

Cordialmente,

Ilmo. Srº.
PEDRO LOPES DA SILVA
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
Ametista do Sul/RS




GILMAR DA SILVA
Prefeito Municipal





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL AMETISTA DO SUL

Página: 1 / 2
Data: 16/03/2026

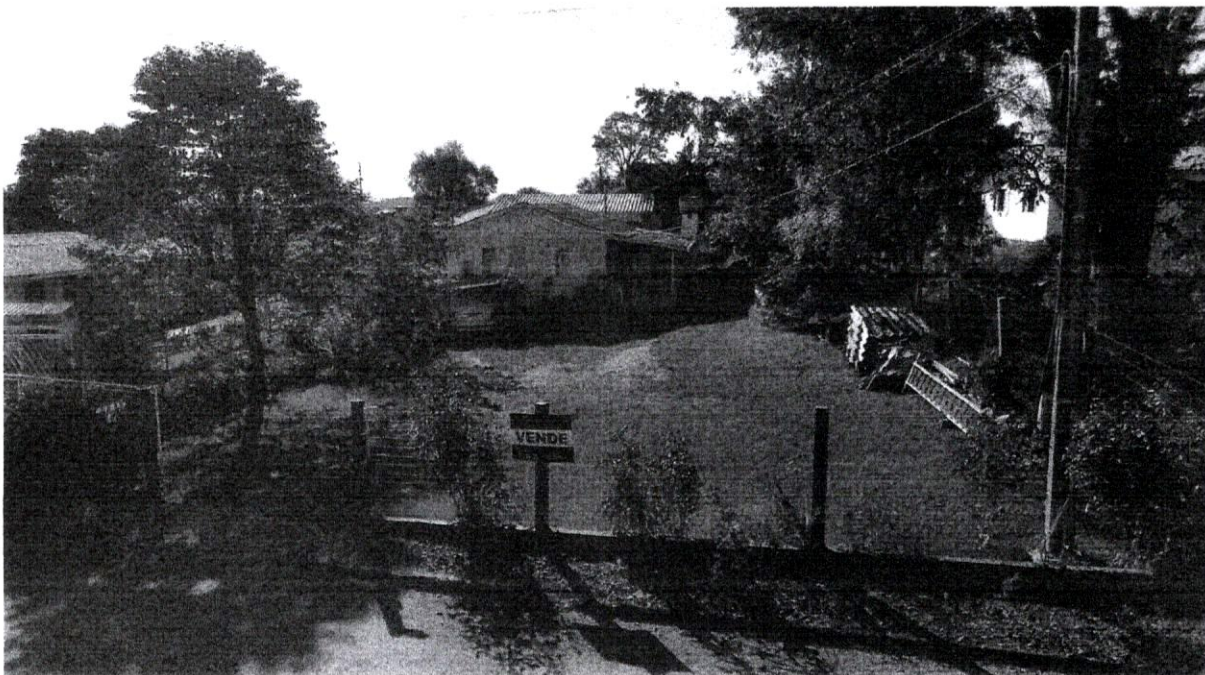
Relação das Opções de BCI referente ao ano de 2026

Usuário: maria.clezenir

Imóvel:	981	Insc. Imobiliária:	06.1.0038.00049.1	Cep:	98465000
Contribuintes:	1432		VALDIR CEZARIO FLORES	Bloco:	
Co-responsável:				Número:	917
Logradouro:	14 - Avenida RUI BARBOSA			Apto.:	
Complemento:				Lado:	Ambos
Condomínio:				Seção:	0
Loteamento:				Lote:	
Bairro:	CENTRO			Quadra:	
Distrito:				Matrícula:	19498

<u>Campo Adicional</u>	<u>Valor</u>
Imune/Isento de IPTU	Não
Natureza do Imposto	Predial
Area de Gleba	Não
Possui Taxa de Lixo?	Sim
Possui Taxa de Limpeza?	Não
Possui Taxa Conservação?	Não
Tipo	Territorial
Possui Muro?	Sim
Possui Passeio?	Sim
Possui Meio-Fio?	Não
Possui Iluminação Pública?	Sim
Possui Água?	Sim
Tipo de Esgoto	Fossa Cét.
Possui Luz Domiciliar?	Sim
Possui Telefone?	Não
Ônibus	Não
Calçamento	Asfalto
Topografia	Plano
Pedologia	Firme
Situação do Terreno	Uma Frente
Tipo Construção	Mista
Acabamento	Médio
Estado de Conservação	Bom
Utilização	Residência
Ocupação	Própria
Testada (Frente Terreno)	15,0900
Fundos Terreno	14,9200
Área do Terreno	502,0100
Área Corrigida do Terreno	391,9184
Área do Prédio - 1	67,2300
Paredes Predio 1	Mista
Conservação Prédio 1	Regular
Face	Zona 6
Valor m2 Terreno	353,4848
Valor do m2 Predio 1	148,0400
Valor do m2 Predio 2	
Valor do m2 Predio 3	
Valor Venal Terreno	
Valor Venal Prédio 1	170.256,0891
Valor Venal Prédio 2	85.892,0530
Valor Venal Prédio 3	
Valor Venal Total do Imóvel	250.461,1495
Alíquota do Imposto	0,0015
Espécie De edificação Urbana Predio 1	Casa
Estado de Conservação Prédio 1	Regular
Valor I.P. (Complementar)	54,0455
Valor I.P. (Não complementar)	40,9254





LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Lote urbano 49 – Quadra 38.

Ametista Do Sul-RS

Coordenadas Geográficas: LAT 27° 22' 11. 38 S LON 53° 10' 55.88 "O



Fb
Fabiana Pilonetto
Engenheira Civil
CREA SC 105662-1

1.0 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Avaliador: Fabiana Pilonetto;

Solicitante: Prefeitura Municipal de Ametista do Sul;

Nome do proprietário: Valdir Cezário Flores e Margarida Lorivam Barbosa.

2.0 FINALIDADE DO LAUDO

Determinar o valor de mercado de uma fração ideal de terreno urbano com área de 502,01 m², integrante da matriculada sob nº 19.498 no Registro de Imóveis de Rodeio Bonito/RS.

3.0 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel: Rua Rui Barbosa, nº 917;

Bairro: Centro;

Cidade: Ametista do Sul/RS;

CEP: 98465-000;

Matricula: Matrícula nº 19.498 – Registro de Imóveis de Rodeio Bonito/RS;

Emissão: 18 de setembro de 2024.



4.0 DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram fornecidos pelo solicitante, sendo considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pelo técnico.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

5.0 DADOS DO TERRENO

O imóvel objeto da presente avaliação consiste em fração ideal de terreno urbano, com área total de 502,01 m², localizado em posição de meio de quadra, possuindo uma frente, com testada de 15,09 metros, apresentando formato geométrico regular.

O terreno encontra-se com superfície seca, não evidenciando indícios de áreas alagadiças ou comprometimento por umidade excessiva. Está situado na mesma cota do greide da via

Fabiana Pilonetto
Engenheira Civil
CREA/RS 105662-1

pública, não demandando, em condições normais, serviços relevantes de aterro ou corte para implantação de edificação.

A topografia é classificada como plana.

O imóvel é servido por infraestrutura urbana completa, composta por:

- Rede de abastecimento de água potável;
- Rede de drenagem pluvial;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefonia;
- Pavimentação asfáltica;
- Sistema de iluminação pública.

O lote encontra-se cercado com por muro e tela metálica, configurando delimitação física da área.

6.0 DADOS DA BENFEITORIA

Sobre o terreno objeto da presente avaliação encontra-se edificada uma casa mista (alvenaria e madeira), com área construída aproximada de 68,80 m², apresentando padrão construtivo baixo, composta por esquadrias em ferro, divisórias internas em madeira e cobertura em telhas de fibrocimento, implantada de forma isolada no lote.

Verificou-se, contudo, que a referida edificação não se encontra averbada na matrícula do imóvel, inexistindo regularização formal perante o Registro de Imóveis competente, tampouco comprovação documental de aprovação de projeto ou emissão de habite-se.

Além da irregularidade registral, constata-se características construtivas e funcionais incompatíveis com padrões mínimos exigidos para utilização em atividades institucionais ou municipais, seja quanto à adequação estrutural, acessibilidade, segurança, salubridade ou atendimento às normas técnicas vigentes.

Dessa forma, considerando:

- A ausência de averbação na matrícula;
- A inexistência de regularização edilícia formal;
- A inadequação técnica da construção para uso público ou institucional;
- E a finalidade específica da presente avaliação.




Fabiana Pilonetto
Engenheira Civil
CREA SC 105802-1

A referida benfeitoria não foi considerada na composição do valor de mercado, restringindo-se esta avaliação exclusivamente ao valor do terreno, o qual foi tratado como área livre para fins avaliatórios.

7.0 DIAGNOSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário local apresenta desempenho considerado normal, sem indícios de aquecimento excessivo ou retração acentuada.

O número de ofertas é classificado como médio, compatível com o porte do município e com a dinâmica regional.

Entretanto, a liquidez é considerada baixa, sendo observado prazo médio de comercialização superior a 6 (seis) meses, podendo variar conforme a precificação e as características específicas do imóvel.

O valor apurado na presente avaliação considera as condições mercadológicas vigentes na data-base adotada.

8.0 ANALISE DE ASPECTOS FAVORÁVEIS E DESFAVORÁVEIS DO IMÓVEL

O terreno avaliado apresenta características técnicas e mercadológicas favoráveis, destacando-se os seguintes aspectos positivos:

- Infraestrutura urbana consolidada, com disponibilidade de rede de água potável, drenagem pluvial, energia elétrica, telefonia, pavimentação asfáltica e iluminação pública, reduzindo custos de implantação e agregando liquidez ao imóvel;
- Topografia plana, proporcionando melhor aproveitamento do solo, menor necessidade de movimentação de terra e consequente redução de custos construtivos;
- Conformação geométrica regular, favorecendo racionalidade na implantação de projetos arquitetônicos e melhor índice de aproveitamento;
- Dimensões adequadas, com testada proporcional à área total, permitindo versatilidade quanto ao padrão construtivo a ser implantado;
- Terreno nivelado na mesma cota do greide da via pública, dispensando intervenções significativas de corte ou aterro;

FB
Fabiano Pilonetto
Engenheiro Civil
CREA/SC 105662-1

APROVADO

EM 24/03/2026

[Assinatura]
PRESIDENTE

- Lote cercado, conferindo delimitação física, segurança e preservação da área.

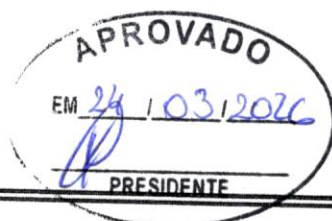
Embora o terreno apresente características físicas favoráveis, identificam-se alguns aspectos que podem influenciar sua atratividade mercadológica:

- Via frontal com largura reduzida, o que pode dificultar a circulação simultânea de veículos em sentidos opostos, bem como limitar possibilidades de estacionamento ao longo da via pública;
- Localização fora da área central do município, não estando inserido no núcleo comercial consolidado, o que pode impactar na visibilidade e na valorização quando comparado a imóveis situados em região central;
- Restrição quanto ao potencial comercial, considerando que a região não se caracteriza como eixo de atividade comercial consolidada, apresentando predominância residencial;
- Padrão construtivo predominante nas edificações vizinhas classificado entre médio e baixo, fator que pode limitar a valorização imediata para empreendimentos de padrão superior;
- Baixa vocação para atividades de maior fluxo, em razão da tipologia urbana e características da malha viária local.

9.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação foi elaborada em conformidade com os critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, especialmente pela NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

Conforme dispõe o item 6.1.1 da referida norma, a especificação de uma avaliação está relacionada ao empenho técnico do profissional responsável, às condições do mercado analisado e à quantidade e qualidade das informações disponíveis para tratamento técnico. O grau de fundamentação do trabalho é estabelecido considerando-se a natureza do bem, a finalidade da avaliação, a disponibilidade de dados de mercado e a metodologia aplicável, não constituindo garantia de alcance de graus máximos de fundamentação, uma vez que tal condição depende diretamente das características e da transparência do mercado analisado.




Fabiana Pilonetto
Engenheira Civil
CREA Nº 1100284

Da mesma forma, o grau de precisão está vinculado às condições mercadológicas e à representatividade da amostra coletada, não sendo passível de determinação prévia, pois decorre da variabilidade inerente ao próprio mercado imobiliário.

Dessa forma, a presente avaliação foi desenvolvida com base nas informações disponíveis na data-base adotada, observando os preceitos normativos aplicáveis e as condições efetivas do mercado local.

10.0 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Para a determinação do valor de mercado do terreno foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme preconiza a Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653-2, por se tratar de metodologia mais adequada para avaliação de imóveis urbanos inseridos em mercado ativo.

Foram realizadas pesquisas de mercado na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, com coleta de dados referentes a terrenos com características semelhantes quanto à localização, área, testada, posição na quadra, padrão da infraestrutura e demais atributos relevantes.

Os elementos comparativos coletados foram submetidos a processo de tratamento técnico e homogeneização, ajustando-se as diferenças observadas em relação ao imóvel avaliando, de modo a torná-los equivalentes para fins de análise.

Para a determinação do valor unitário (R\$/m²), foram considerados, entre outros, os seguintes fatores:

- Área total do terreno;
- Dimensões (testada e profundidade);
- Topografia;
- Infraestrutura urbana disponível;
- Posição na quadra;
- Condições mercadológicas vigentes.

Após o tratamento dos dados e análise da amostra, obteve-se:

Valor Unitário de Mercado: R\$ 360,00/m²



Fabiana Pinheiro
Engenheira Civil
CREA SC 13582-4

Determinação do Valor Total

Aplicando-se a fórmula:

$$\text{Valor do Terreno} = \text{Valor Unitário} \times \text{Área}$$

Considerando:

Área do terreno: **502,01m²**

Valor unitário: **R\$ 360,00/m²**

Tem-se:

$$\text{Valor do Terreno} = 360,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 502,00/\text{m}^2$$

Valor de Mercado Apurado: R\$ 180.720,00 (*cento e oitenta mil setecentos e vinte reais*)

11.0 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho, composto por 7 (sete) folhas devidamente impressas, numeradas e rubricadas, sendo esta última assinada pelos autores e as demais devidamente rubricadas.

Integra o presente documento, para todos os fins, **Anexo – Memorial Fotográfico**, que passa a fazer parte integrante deste trabalho.

Portanto, apura-se o seguinte valor: **R\$ 180.720,00** (*cento e oitenta mil setecentos e vinte reais*).

E, por ser expressão da verdade, firma-se o presente.

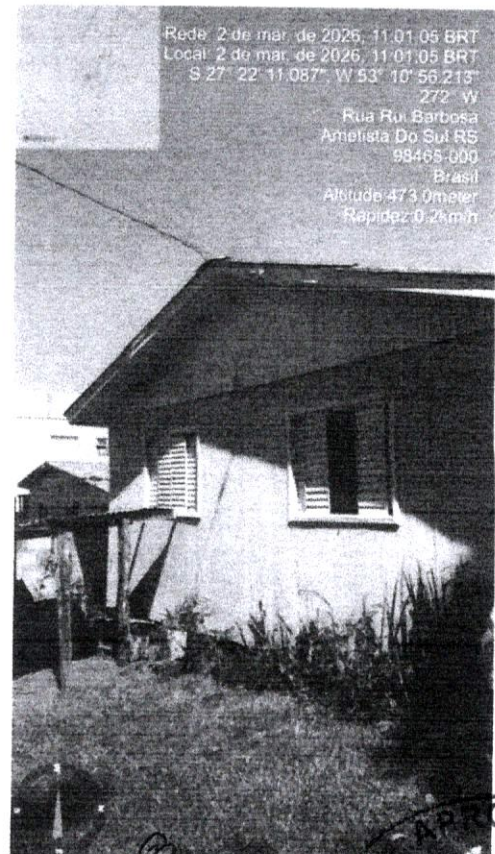
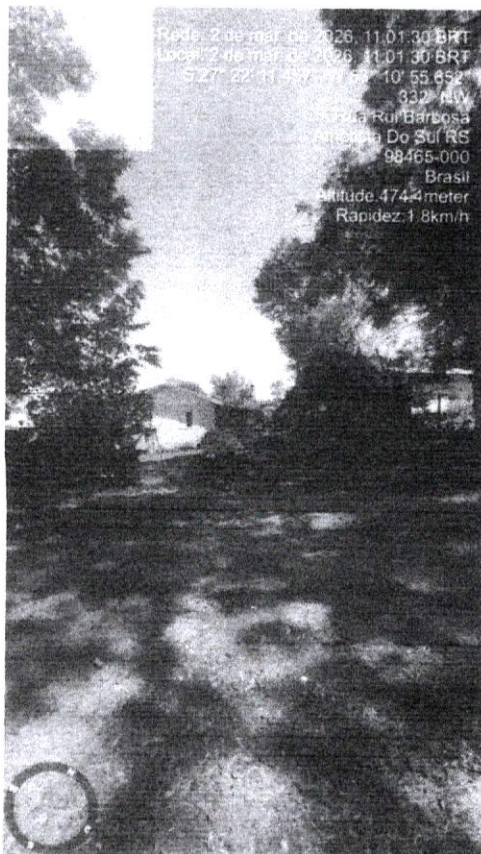
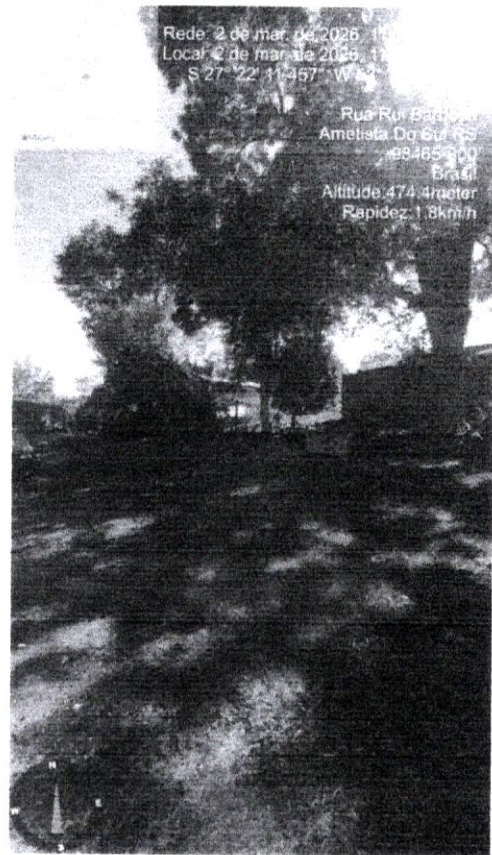
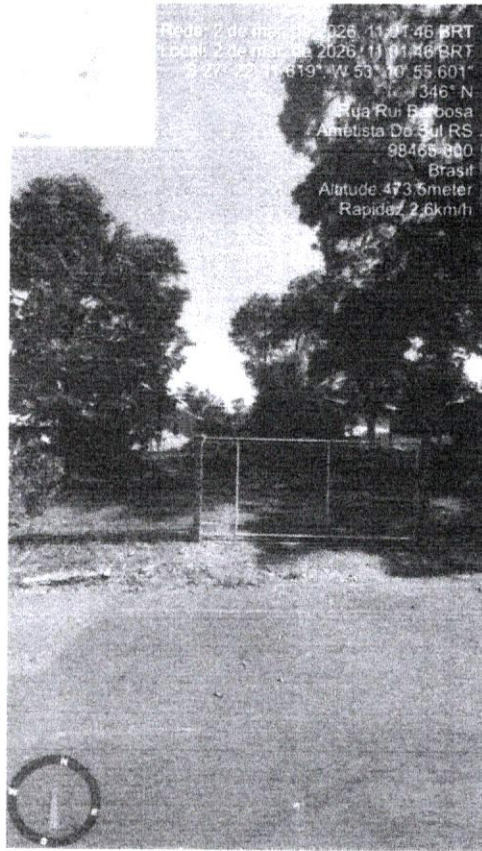
Ametista do Sul, 02 de março de 2026.

Fabiana Pilonetto- Engenheira Civil
CREA SC 105662-1
Responsável pelo trabalho

Fabiana Pilonetto
Engenheira Civil
CREA SC 105662-1



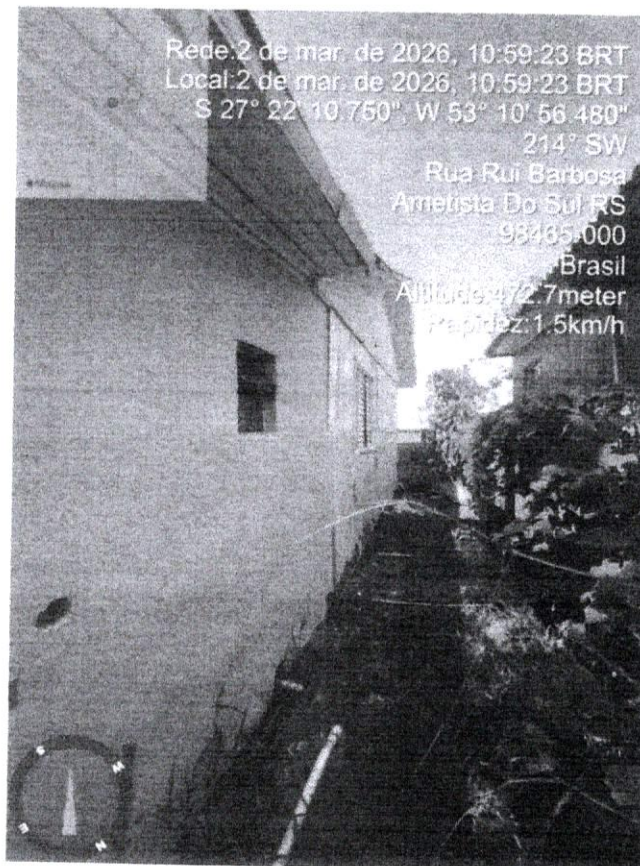
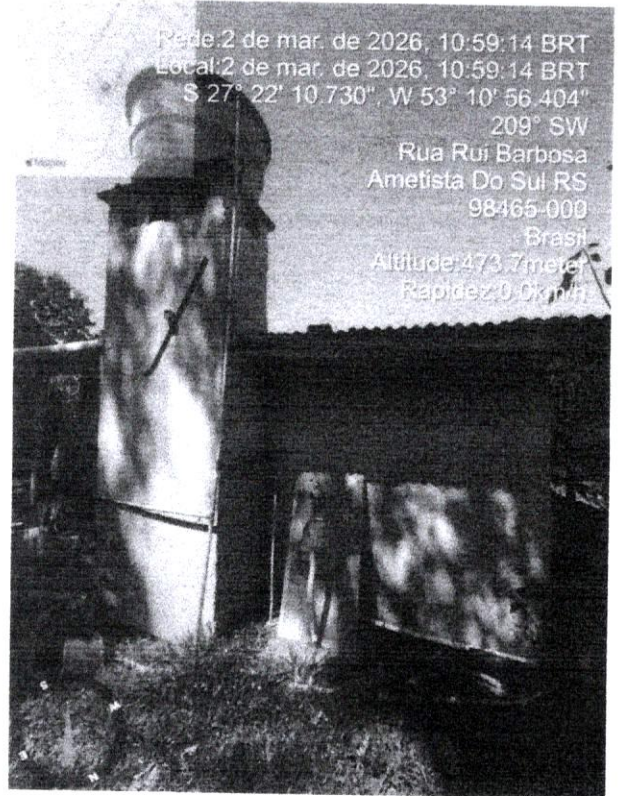
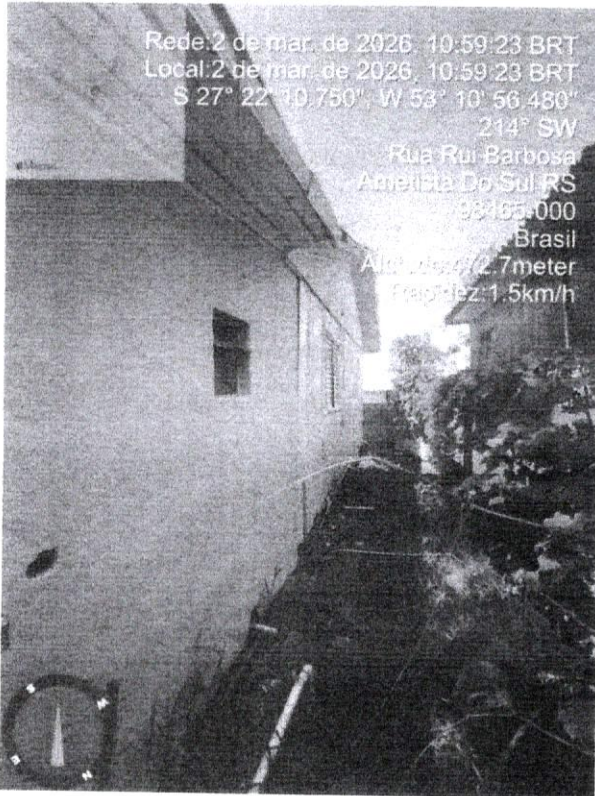
MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Fabiana Pilonetto
Engenheira Civil

APROVADO
EM 24/03/2026
PRESIDENTE

MEMORIAL FOTOGRÁFICO



APROVADO
EM 24 / 03 / 2016
PRESIDENTE


Fabiana Pilonetto
Engenheira Civil
CREA SC 105662-1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

OBJETIVO: Avaliação de imóvel urbano – terreno – para fins de comercialização.

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE AMETISTA DO SUL/RS;

AVALIADOR: EDUARDO OLKOSKI, corretor de imóveis - CRECI 61726F.

1 – DO IMÓVEL: O imóvel considerado corresponde a uma fração de terrenos com superfície de 502,01 m² (Quinhentos e um metros e um decímetro quadrado), Lote Urbano número 49 da quadra 38, situado na Rua Rui Barbosa, no Loteamento Núcleo Urbano Informal Rui Barbosa, na cidade de Ametista do Sul, RS, Registrado no Ofício de Registros de Imóveis de Rodeio Bonito, comarca de Rodeio Bonito, RS, Matrícula 19.498, Ficha 01, Livro Nº 2 do Registro Geral.

1.1- **DA CARACTERIZAÇÃO:** O terreno é de superfície plana, em formato retangular nos fundos, apresentando pequena oscilação angular na frente. Sua localização de frente à Rua Rui Barbosa, a qual está com boa pavimentação asfáltica, de fluxo intenso de trânsito em função de atrações turísticas próximas e situar-se nas proximidades de duas instituições educacionais públicas municipais.

2 – DA SOLICITAÇÃO: O signatário tendo concluído os trabalhos avaliativos, vem respeitosamente a presença de V. Senhoria apresentar o resultado destes, que encontram-se consubstanciados criteriosamente aos seguintes princípios:

- O local objeto desta Avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste Parecer na data de 25 de fevereiro de 2026.
- Este Parecer foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA), do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), e da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

3 -DO OBJETIVO - O objetivo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, é proceder a análise e avaliação com a finalidade de constatar o valor técnico de **mercado** do referido imóvel, **nesta cidade de Ametista do Sul/RS**, levando-se em consideração especialmente a caracterização do mesmo, o zoneamento, a localização, a infraestrutura e a documentação, através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, auferindo o **JUSTO VALOR DE MERCADO** para a comercialização do imóvel. Foram considerados valores anunciados em leilões, valores

Eduardo Corretor de Imóveis – CRECI Nº 61726F - Av. Bento Gonçalves, 2174, Centro
Ametista do Sul/RS

Tel/WhatsApp: 55 9 9696 4626 | email: eduolkoski@gmail.com



externados por proprietários de imóveis com características semelhantes na Rua Rui Barbosa e bairros próximos e também realizadas pesquisas por IA, chegando-se ao valor de R\$410,00 m² para o imóvel objeto deste Parecer.

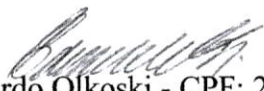
4 -DO TRABALHO - O trabalho referido foi realizado na data de 25 de Fevereiro de 2026, a partir das 14:00 horas. Foi realizada a visita ao local, conforme orientação da Solicitante. O presente Parecer foi elaborado em observância às Normas Técnicas NBR 14.653 partes 1 e parte 2. Na visitação ao imóvel constatou-se boa infraestrutura de redes de energia elétrica e água, encontrando-se cercado de forma precária com tela de arame e portões de ferro.

5 – DA FUNDAMENTAÇÃO - O presente Laudo de Avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653 e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. Esta avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos. Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terreno e edificação enquadrando-se no Grau I de Fundamentação, tendo sido utilizada às metodologias do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é o método mais utilizado para esse tipo de avaliação e, através dele, o valor de mercado de um imóvel é calculado por meio do tratamento dos dados e amostras aleatórias coletadas no mercado, tudo com base na ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos. Foram levadas em consideração as características físicas, como área, localização, acessos mais utilizados, oferta ou transações na área, no município e na região. Foi feito o levantamento de dados do mercado, buscando uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido.

O valor utilizado para avaliar o imóvel é o valor da média regional para imóveis dessa natureza e nos parâmetros semelhantes de locação, bem como algumas ofertas e negociações efetuadas com outros imóveis, considerando o valor do metro quadrado por entendemos que esta é a melhor forma de refletir a realidade do valor de comercialização do referido imóvel urbano. Foi considerado nesta avaliação o Valor de Oferta=1,00.

6 – CONCLUSÃO – Levando-se em conta as considerações acima, concluímos que o valor de comercialização do imóvel avaliando, é de **R\$ 490,00m²**, para obter um valor de comercialização do imóvel **de R\$245.984,90** (Duzentos e quarenta e cinco mil, novecentos e oitenta e quatro reais e noventa centavos).

Ametista do Sul, 26 de fevereiro de 2026.


Eduardo Olkoski - CPF: 246 507 140-87
Corretor de Imóveis – CRECI 61726F



Eduardo Corretor de Imóveis – CRECI Nº 61726F - Av. Bento Gonçalves, 2174, Centro
Ametista do Sul/RS

Tel/WhatsApp: 55 9 9696 4626 | email: eduolkoski@gmail.com

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proprietários: Município de Ametista do Sul

Proponente: Secretaria de Administração Municipal

Finalidade: Valor de Mercado

Endereço: Rua Rui Barbosa, Bairro Aparício Ribeiro, Ametista do Sul-RS

Vistoriador: Jederson Nadir Consatti Berlatto

Data: 03/03/2026

1. Objeto de avaliação

Este trabalho tem como objetivo determinar o valor de uma fração de terreno:

ÁREA: O terreno possui área de **502,01m²** (quinhentos e dois metros e um decímetro quadrado), conforme consta na matrícula 19.498, Comarca de Rodeio Bonito-RS.

A FRAÇÃO DE TERRENOS COM A SUPERFÍCIE DE 502,01M² (quinhentos e dois metros e um decímetro quadrado), constituída do lote urbano nº 49 (quarenta e nove) da quadra nº 38 (trinta e oito), situada na Rua Rui Barbosa, no Loteamento Núcleo Urbano Informal Rui Barbosa, na cidade de AMETISTA DO SUL-RS, inicia-se a descrição no vértice P209 na coordenada X: 284.192,624 Y: 6.970.716,939, no azimute de 229°51'03" com uma distância de 15,09 m de frente até o vértice P221 de coordenada X: 284.181,091 Y:6.970.707,211, confrontando com RUA RUI BARBOSA, daí deflete à direita no azimute de 301°15'31" com uma distância de 23,37 m do lado direito até o vértice P222 de coordenada X: 284.161,110 Y: 6.970.719,340, confrontando com Quadra 38 Lote 50, daí deflete à direita no azimute de 302°50'56" com uma distância de 7,14 m do lado direito até o vértice P216 de coordenada X: 284.155,115 Y: 6.970.723,210, confrontando com Quadra 38 Lote 50, daí deflete à direita no azimute de 31°41'30" com uma distância de 14,92 m ao fundo até o vértice P213 de coordenada X: 284.162,954 Y: 6.970.735,906, confrontando com Quadra 38 Lote 25, daí deflete à direita no azimute de 117°39'21" com uma distância de 12,15 m do lado esquerdo até o vértice P210 de coordenada X: 284.173,718 Y: 6.970.730,265, confrontando com Quadra 38 Lote 24A, daí deflete à direita no azimute de 125°10'48" com uma distância de 23,13 m do lado esquerdo até o vértice P209 de coordenada X: 284.192,624 Y: 6.970:716,939, confrontando com Quadra 38 Lote 23.

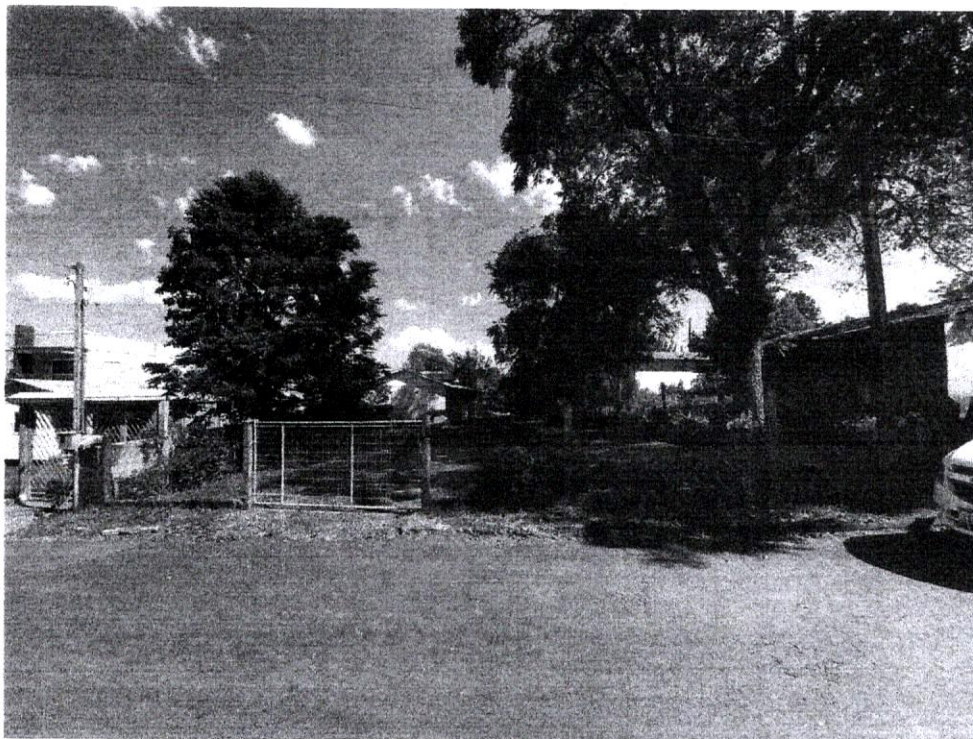
Localização: Rua Rui Barbosa, Aparício Ribeiro, Ametista do Sul-RS.



Pontos Positivos: Próximo ao centro, Rua Asfaltada.

Pontos Negativos: Não identificado.

Infraestrutura: Possui rede de Energia, Asfalto, Água



Método Avaliativo:

Média de valores ofertados em nossa carteira de terrenos, localizados na mesma região em que se encontra o imóvel objeto de avaliação.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto sua localização, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona,





Rua Tapajós, nº88, sala 01, Centro, Ametista do Sul-RS

berlato.corretordeimoveis@gmail.com

55 98449-9993 ou 55 99623-1708

padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, distribuição das peças e fins de utilização, seu tipo, avaliamos os imóveis quanto ao valor de comercialização em:

Área do terreno de **502,01m²**, levando em consideração o valor médio no Loteamento Oliveira, Imóveis para Venda na Rui Barbosa, vendas realizadas, chegamos à conclusão de que o imóvel chega ao valor comercial aproximadamente de **R\$ 187.249,73 (Cento e oitenta e sete mil e duzentos e quarenta e nove reais e setenta e três centavos)**, podendo sofrer variação de 10% nesta avaliação para mais ou para menos, dependendo das condições comerciais da época.

Ametista do Sul-RS, 03 de março de 2026.

Jederson Nadir Consatti Berlatto
CRECI 60289 F



.onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

MATRICULA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE RODEIO BONITO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RODEIO BONITO



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Rodeio Bonito, 18 de setembro de 2024

01

19.498

Código Nacional de Matrícula - CNM: 098731.2.0019498-83

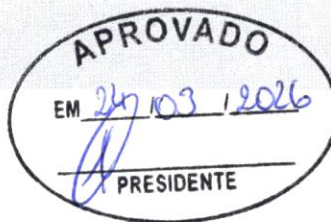
IMÓVEL - A FRAÇÃO DE TERRENOS COM A SUPERFÍCIE DE 502,01 M² (quinhentos e dois metros e um decímetro quadrado), constituída do lote urbano nº 49 (quarenta e nove) da quadra nº 38 (trinta e oito), situada na Rua Rui Barbosa, no Loteamento Núcleo Urbano Informal Rui Barbosa, na cidade de AMETISTA DO SUL-RS, inicia-se a descrição no vértice P209 na coordenada X: 284.192,624 Y: 6.970.716,939, no azimute de 229°51'03" com uma distância de 15,09 m de frente até o vértice P221 de coordenada X: 284.181,091 Y: 6.970.707,211, confrontando com RUA RUI BARBOSA, daí deflete à direita no azimute de 301°15'31" com uma distância de 23,37 m do lado direito até o vértice P222 de coordenada X: 284.161,110 Y: 6.970.719,340, confrontando com Quadra 38 Lote 50, daí deflete à direita no azimute de 302°50'56" com uma distância de 7,14 m do lado direito até o vértice P216 de coordenada X: 284.155,115 Y: 6.970.723,210, confrontando com Quadra 38 Lote 50, daí deflete à direita no azimute de 31°41'30" com uma distância de 14,92 m ao fundo até o vértice P213 de coordenada X: 284.162,954 Y: 6.970.735,906, confrontando com Quadra 38 Lote 25, daí deflete à direita no azimute de 117°39'21" com uma distância de 12,15 m do lado esquerdo até o vértice P210 de coordenada X: 284.173,718 Y: 6.970.730,265, confrontando com Quadra 38 Lote 24A, daí deflete à direita no azimute de 125°10'48" com uma distância de 23,13 m do lado esquerdo até o vértice P209 de coordenada X: 284.192,624 Y: 6.970.716,939, confrontando com Quadra 38 Lote 23.

PROPRIETÁRIOS - 01 - ZEFERINO SERGIO SETTI, CPF. 175.217.500-04, comerciante e sua esposa MARIA DELLA SETTI, brasileiros, casados, residentes na cidade de Planalto-RS; 02 - DANILO CARRA, CPF nº 049.078.920-04, garimpeiro e sua esposa MÔNICA DA ROCHA CAPRA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes na cidade de Ametista do Sul-RS; 03 - MUNICÍPIO DE AMETISTA DO SUL, inscrito no CNPJ/MF nº 92.411.156/0001-83, com sede na Rua Armando Dezorzi, 279, cidade de Ametista do Sul-RS; 04 - ANTONIO VELSO DE OLIVEIRA, inscrito no CPF nº 428.753.740-87, Carteira de Identidade nº 6033203388-SSP-RS, filho de Sebastião Rosa de Oliveira e de Zeferina Moraes de Oliveira, garimpeiro e sua esposa EVA FLORES DE OLIVEIRA, inscrita no CPF nº 399.732.710-68, Carteira de Identidade nº 1028374807-SSP-RS, filha de Gentil Cezario Flores e Avelina Cordeiro Flores, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes na Rua 12 de Outubro, Bairro Bela Vista, cidade de Ametista do Sul-RS; 05 - FONTOURA TOSCANINO BINELLO, CPF nº 253.425.410-34, agricultor e sua esposa FELIPA FLORES BINELLO, brasileiros, casados, residentes em São Gabriel, Município de Planalto-RS; 06 - SILVIA CRISTINA ASPRINO SOARES, CPF nº 144.228.198-79, brasileira, solteira maior, comerciária, residente na Rua Maestro Cardin nº 131, na cidade de São Paulo; 07 - GERSON LUIZ CARMINATTI, CPF nº 002.142.490-00 e Carteira de Identidade nº 1084520194-SJS/RS, garimpeiro e sua esposa SANDRA APARECIDA BOENO CARMINATTI, CPF nº 022.750.759-25 e Carteira de Identidade nº 7.293.174-2-SESP/PR, auxiliar de escritório, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77,

continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



FICHA	MATRÍCULA
01v	19.498

VERSO

residentes na Rua 12 de Outubro nº 104, Bairro Aparício Ribeiro, cidade de Ametista do Sul-RS; **08 - ELIO DA ROSA**, CPF nº 482.103.070-53 e Carteira de Identidade nº 1035730645-RS, garimpeiro e sua esposa **ELZA GILIOLI DA ROSA**, CPF nº 948.689.050-15 e Carteira de Identidade nº 5067701391-RS, costureira, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes na Linha Vinte e Um de Abril, Município de Frederico Westphalen-RS; **09 - ANA LEITE DA ROSA**, inscrita no CPF nº 443.234.090-87, Carteira de Identidade nº 1022354896-RS, filha de Manoel de Souza Leite e de Maria Dozolina Leite, brasileira, viúva, declara que não vive em união estável, do lar, residente na Rua Rui Barbosa nº 855, cidade de Ametista do Sul-RS; **10 - JEFERSON LEITE DA ROSA**, inscrito no CPF nº 033.764.150-13, Carteira de Identidade nº 1099377259-SSP-RS, filho de Dari da Rosa e de Ana Leite da Rosa, brasileiro, solteiro, declara que não vive em união estável, maior, industrial, residente na Rua Rui Barbosa nº 855, cidade de Ametista do Sul-RS; **11 - LISIANE DA ROSA CARDOSO**, inscrita no CPF nº 009.847.150-37, Carteira de Identidade nº 1080884214-SSP-RS, filha de Ladir Cardoso e de Irena Hermes Cardoso, industriária e seu esposo **MARCOS ANTONIO CARDOSO**, inscrito no CPF nº 959.640-880-15, Carteira de Identidade nº 1080884214-SSP-RS, filho de Ladir Cardoso e Irena Hermes Cardoso, garimpeiro, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei nº 6.515/77, residente na Rua Rui Barbosa, Bairro Aparício Ribeiro, cidade de Ametista do Sul-RS; **12 - MARIA BINELLO LEITE**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes no Município de Ametista do Sul-RS; **13 - AZEVEDO DE LUCA**, CPF nº 308.360.770-91 e Carteira de Identidade nº 1014264814-SSP-RS, agricultor e sua esposa **DELÉSIA REGINATTO DE LUCA**, CPF nº 001.727.440-08 e Carteira de Identidade nº 1084517455-SSP-RS, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residente na Avenida Brasil nº 13, cidade de Ametista do Sul-RS.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula número 19.427, Livro nº 2-RG, do **OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE RODEIO BONITO-RS**.

CONDICÕES - Não constam.

PROTOCOLO - Nº 51536, folha 85, Livro nº 1 - R, deste Ofício, em 17/09/2024.

Emol: NIHIL Selos: 0496.03.1000004.79070 - NIHIL

Registradora Substituta:

(Silene Lurdes Fleck)

R.1/19.498, de 18 de setembro de 2024. **LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**. Certifico que, nos termos da Certidão de Regularização Fundiária – CRF assinada pelo Sr. **Jadir José Kovaleski**, inscrito no CPF nº 614.346.120-15, Carteira de Identidade nº 205280832-SSP-RS, filho de Adão Kovaleski e de Anezia Maria Kovaleski, brasileiro, casado, empresário, residente na Rua Guaporé nº 147, na cidade de Ametista do Sul-RS, na qualidade de Prefeito Municipal de Ametista do Sul-RS, 04/09/2024, e demais documentos que integram o procedimento no âmbito da Regularização Fundiária Urbana – REURB e de acordo com o artigo 23 da Lei nº 13.465/2017

continua na ficha nº 02



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRICULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE RODEIO BONITO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RODEIO BONITO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Rodeio Bonito, 18 de setembro de 2024

FICHA	MATRICULA
02	19.498

e artigo 16 do Decreto nº 9.310/2018, o **MUNICÍPIO DE AMETISTA DO SUL-RS**, através de seu **Prefeito Municipal, concedeu à beneficiária-adquirente, MARGARIDA LORIVAM BARBOSA**, brasileira, aposentada, filha de Luiz Barbosa e Maria Anita Barbosa, portadora da carteira de identidade nº 809702660-6 e inscrita no CPF nº 649.739.050-20, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei nº 6.515/77, com **VALDIR CEZARIO FLORES**, brasileiro, aposentado, filho de Gentil Cezario Flores e Avelina Cordeiro Flores, portador da carteira de identidade nº 905829523-1 e inscrito no CPF nº 611.342.790-00, residentes na Rua Rui Barbosa nº 917, cidade de Ametista do Sul/RS, que foi enquadrada na REURB-S (Social), a propriedade plena da fração de terrenos com a superfície de 502,01 m² (quinhentos e dois metros e um decímetro quadrado), constante nesta matrícula. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. Transação não sujeita ao recolhimento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis-ITBI, por se tratar de aquisição originária. **CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS - CNIB.** Certifico que, em cumprimento ao disposto no Provimento nº 39/2014 do CNJ a referida Central foi consultada, com resultados negativos, em nome da adquirente, respectivamente, conforme comprovantes de consultas aqui arquivados. **DEMAIS CONDIÇÕES** - As demais condições, não expressamente transcritas, constam no Procedimento de Regularização Fundiária, arquivado neste Ofício de Registro de Imóveis. Emitida D.O.I., conforme IN/SRF., no ato deste registro.

PROTOCOLO - Nº51536, folha 85, Livro nº 1-R, deste Ofício, aos 17/09/2024.

Emol: NIHIL Selos: 0496.04.100000456895 - NIHIL

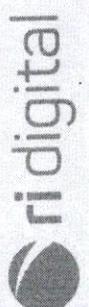
Registradora Substituta:

(Silene Lurdes Fleck)

PARA SIMPLES NÃO VALE COMO PROTOCOLO

APROVADO
EM 24/10/2024
PRESIDENTE

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Código Nacional de Matrícula - CNM: 098731.2.0019498-83

continua no verso