



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE CATUIBE

Rua Cel. Bicaco, 58 – CEP 98770-000

Fone: (55) 3336-1325

E-mail: camara@catuibe.rs.gov.br

CÂMARA MUNICIPAL DE
VEREADORES DE CATUIBE - RS

RECEBIDO EM

31/10/2025

09/10

HS

ASSINATURA

PROJETO DE LEI DE INICIATIVA DO LEGISLATIVO Nº.09/2025.

AUTORIZA O PODER LEGISLATIVO, ADQUIRIR BEM IMÓVEL “TERRENO”, PARA CONSTRUÇÃO DE NOVA SEDE PRÓPRIA PARA CÂMARA DE VEREADORES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A mesa Diretora da Câmara Municipal de Vereadores de Catuibe, Estado do Rio Grande do Sul, com fundamento na Constituição Federal, Lei Orgânica do Município e Regimento Interno da Câmara de Vereadores. Faço saber a todos os habitantes do Município, que a Mesa Diretora Propôs, o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Legislativo Municipal autorizado a adquirir, por compra, e escriturar em nome do **MUNICÍPIO DE CATUIBE-RS** o seguinte imóvel:

- a) A aquisição de um terreno urbano, constituído pelo lote de número seis(6), da quadra número treze (13) do setor um (01), com a área superficial de um mil e cento e cinquenta metros quadrados (1.150,00m²), de forma trapezoidal, situado na Rua José Motta, lado par, nesta cidade, distando quarenta e dois metros (42,00m) da esquina mais próxima, formada pela Rua Ruy Barbosa, com as seguintes dimensões e confrontações: ao Norte, na extensão de sessenta metros (60m), com o lote cinco-A (5A) de propriedade de Iolando Valeriano Franco; Ao Sul, na extensão de cinquenta e cinco metros (55m), com o lote número sete (7) de propriedade de Octavio Cervi, Alcides Cervi e Orlindo Cervi, com o lote de número nove (9) de Octávio Cervi e com parte do lote de número nove-A (9-A) de Clovis Antônio Cervi, respectivamente; Ao Leste na extensão de vinte metros (20m), com a Rua José Mota; e , Ao Oeste, na mesma extensão, com o lote de número treze (13) de propriedade de Heitor Gonçalves da Silva e com parte do lote de número quatorze (14) de propriedade de Pedro Cargnelutti, que está registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Catuibe – RS, sob o nº.2383.

Parágrafo Único: A área especificada no caput deste artigo se destina à construção da nova sede do Poder Legislativo.

Art. 2º – O preço de aquisição é de R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais), pelo terreno, sem edificações, as quais serão retiradas ou demolidas pelos proprietários, sem ônus ao comprador.

TERRA DAS ÁGUAS MINERAIS



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE CATUIPE

Rua Cel. Bicaco, 58 – CEP 98770-000
Fone: (55) 3336-1325
E-mail: camara@catuipe.rs.gov.br

Art. 3º - A realização da Escritura Pública, será realizada diante de certidão atualizada do imóvel, onde conste a baixa das construções “Prédio de Madeira”; e quanto ao pagamento será realizado diretamente aos proprietários do imóvel descrito na matrícula 2.383, após os tramites legais e assinatura da referida escritura pública.

Art. 4º - As despesas para com a presente aquisição correrão por conta da Lei Orçamentária nº. 2.434/2024, já definidas na dotação orçamentária Órgão Unidade 01- Câmara Municipal de Catuípe, Despesa (3906) - 4.4.90.61.00.00.00 – AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS.

Art. 5º – A aquisição do imóvel descrito no artigo 1º, será realizado na forma de inexigibilidade de licitação, conforme preceitua o artigo 74, inciso V, seguindo o rito do art. 72, da Lei Federal nº.14.133/2021 e suas alterações.

Art. 6º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Catuípe-RS, em 31 de outubro de 2025.

ADEMIR SEBASTIÃO BURMANN
Presidente

JOABEL ZIMMERMANN
Vice-Presidente

DIRCEU JOSÉ DARONCO
Secretário

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

ANDRIELI QUATRIN
Assessora Jurídica

TERRA DAS ÁGUAS MINERAIS



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE CATUIPE

Rua Cel. Bicaco, 58 – CEP 98770-000

Fone: (55) 3336-1325

E-mail: camara@catuibe.rs.gov.br

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI DO LEGISLATIVO Nº.09/2025

O presente Projeto de Lei, de iniciativa do Poder Legislativo de Catuibe-RS, tem por objetivo autorizar a aquisição de imóvel “terreno”, para construção da nova sede da Câmara de Vereadores de Catuibe.

O referido imóvel é de interesse deste Poder Legislativo, para que se construa o novo prédio próprio, devidamente planejado para atendimento as necessidades deste Parlamento Municipal do Município de Catuibe-RS, e pensando no bem estar da população, que futuramente poderá fazer uso deste local. O referido imóvel possui uma localização privilegiada, pois situa-se numa área central e próximo da sede do Poder Executivo, da atual sede da Câmara de Vereadores e Secretaria de Saúde e Pronto Atendimento, o que facilitará as relações harmônicas internas e o acesso do público.

Sob o aspecto financeiro, cumpre ressaltar que a transação está sendo realizada com base nas propostas recebidas, laudos de avaliação e atas da Comissão Especial, cujo os documentos seguem em anexo, e de acordo com os parâmetros aferidos no mercado imobiliário local; comparando com os demais terrenos, o valor do (m²) do metro quadrado é o de menor valor, também temos que considerar a área do terreno que é de 1.150m², que é o maior entre os terrenos pesquisados, o que confere transparência e lisura à presente iniciativa.

Quanto a contratação será realizada através da inexigibilidade de licitação, definida no art. 74, inciso V da Lei nº.14.133/2021, decorre de dispositivo legal que assegura tal prerrogativa nos casos em que a aquisição do imóvel venha atender às finalidades precípuas da administração pública, ressaltando-se ainda a preponderância dos fatores localização e compatibilidade das instalações com as necessidades.

Com a aquisição do terreno e construção do novo prédio para o Poder Legislativo, o Poder Executivo poderá fazer uso do espaço atual que a Câmara de Vereadores ocupa, para ampliar o atendimento administrativo e de saúde, pois como é de conhecimento, o Poder Executivo, alugou prédio comercial para instalação da Farmácia do Município.

Portanto, a propositura de Lei autorizativa se trata de exigência da legislação, razão pela qual solicitamos aos Nobres Vereadores que o referido Projeto seja apreciado, votado e aprovado.

ADEMIR SEBASTIÃO BURMANN
Presidente

JOABEL ZIMMERMANN
Vice-Presidente

DIRCEU JOSÉ DARONCO
Secretário

TERRA DAS ÁGUAS MINERAIS



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CATUÍPE
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS DE CATUÍPE
Rejane Maria Nedel Weschenfelder - Interina



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

CNM: 098723.2.0002383-22

-2.383-

MATRÍCULA



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CATUÍPE - RS.
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CATUÍPE, 07 de janeiro de 1980.-

FICHA	MATRÍCULA
-1-	-2.383-

IMÓVEL - PRÉDIO DE MADEIRA sob número 508, próprio para moradia, coberto com telhas de barro, medindo sete metros (7,00mts.) de frente por nove metros (9,00mts.) da frente ao fundo, e, o respectivo TERRENO URBANO, constituído pelo lote número seis (06), da quadra número treze (13) do setor 01, com a área superficial de um mil, cento e cinquenta metros quadrados (1.150,00m²), de forma trapezoidal, situado à rua José Motta, lado PAR, nesta cidade, distando quarenta e dois metros (42,00mts.) da esquina mais próxima, formada pela rua Ruy Barbosa, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORTE, na extensão de sessenta metros (60,00mts.), com o lote número cinco-A de propriedade de Iolando Valeriano Franco; AO SUL, na extensão de cinquenta e cinco metros (55,00mts.), com o lote número sete (7)-A de propriedade de Octavio Cervi, Alcides Cervi e Orlindo Cervi, com o lote número nove (9) de Octávio Cervi e com parte do lote número nove-A (9-A) de Clovis Antônio Cervi, respectivamente; AO LESTE, na extensão de vinte metros (20,00mts.) com a rua José Motta; e, AO OESTE, na mesma extensão, com o lote número treze (13) de propriedade de Heitor Gonçalves da Silva e com parte do lote número quatorze (14) de propriedade de Pedro Cargnelutti.-

QUARTEIRÃO - É formado pelas ruas José Motta, Ruy Barbosa; Coronel Joaquim Rodrigues e Capitão Osório Pedro Ilgenfritz.-

PROPRIETÁRIOS - EMÍLIA ADILES ZANONI BOTTEGA, funcionária da justiça aposentada, com CPF nº280.219.080-68, casada pelo regime da separação legal de bens com INOCÊNCIO PEDRO BOTTEGA, agricultor, com CPF nº035.408.550-49, ambos brasileiros, domiciliados nesta cidade.

TÍTULO AQUISITIVO - Transcrição 78.224, fls. 261 do Livro 3-BZ, em 17 de julho de 1974, do Registro de Imóveis de Santo Ângelo, conforme certidão arquivada neste Ofício sob nº2.094, pasta 9.-

FORMA DO TÍTULO - Adquirido por compra feita ao casal de Aquiles V Baggio, conforme escritura pública de 15 de julho de 1974, lavrada no Tabelionato desta cidade.-

VALOR - CR\$30.000,00.-

O Oficial: *[Assinatura]* continua no verso

Continua na Próxima Página

-2.383-
MATRÍCULA



(CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº2.383)
OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CATUÊPE - RS.
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA	MATRÍCULA
-2-	-2.383-

CATUÊPE, 20 de julho de 1984.-

Antenupcial, lavrada em 23 de maio de 1984, folha 22 do Livro 17 de Contratos, no Tabelionato desta cidade, devidamente Registrada sob nº10.139, Livro nº 3-Registro Auxiliar e a Certidão de Casamento extraída em 14 de julho do corrente ano, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, João Pedro Lamana Paiva, do Termo 854, folha 171 do Livro B-4, fica constando que a donatária, no R-1/2.383, ROSANE ZANONI, casou pelo regime da comunhão universal de bens com MOUZART OSÓRIO SANDRI, e que, em virtude do casamento passou a usar o nome de ROSANE ZANONI SANDRI.-

PROTOCOLO - Título apontado sob nº19.562.-

O Oficial: *[Assinatura]*

CUSTAS: Nil.-

AV-4/2.383, averbado em 27/10/2025.

PROTOCOLO: Nº 73.238, Lº1, em 13/10/2025.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: Certifico que o imóvel constante da presente matrícula possui a inscrição municipal sob nº 30200-0.

EMOLUMENTOS: R\$ 52,00. (Selo: 0125.04.0800005.25222 = R\$ 5,20); PED: R\$ 6,90. (Selo: 0125.01.1300001.70460 = R\$ 2,10). Total: R\$ 65,20. (cb).
Caroline Bernardi - Registradora Substituta. *[Assinatura]*

AV-5/2.383, averbado em 27/10/2025.

PROTOCOLO: Nº 73.238, Lº1, em 13/10/2025.

NÚMERO DO CPF E ÓBITO: atendendo requerimento das partes, instruído com Comprovante de Situação Cadastral no CPF, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, faço constar que MOUZART OSÓRIO SANDRI, estava inscrito no CPF/MF sob nº 351.218.070-15. Faço constar, ainda, conforme certidão de óbito matriculada sob nº 098723 01 55 2018 4 00011 014 0001894 13, expedida pelo Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais de Catuêpe-RS, que o mesmo faleceu em 10/02/2018.

EMOLUMENTOS: R\$ 114,80. (Selo: 0125.04.0800005.25223 = R\$ 5,20); PED: R\$ 6,90. (Selo: 0125.01.1300001.70481 = R\$ 2,10). Total: R\$ 128,80. (cb).
Caroline Bernardi - Registradora Substituta. *[Assinatura]*

AV-6/2.383, registrado em 28/10/2025.

PROTOCOLO: Nº 73.238, Lº1, em 13/10/2025.

> **ÓBITO e CUMULAÇÃO DE USUFRUTO:** Atendendo requerimento datado de 10/10/2025, em face do falecimento do usufrutuário INOCENCIO PEDRO BOTTEGA, ocorrido em 29/09/2000, conforme Certidão de Óbito matriculada sob nº 098723 01 55 2000 4 00007 144 0001261 41, datada de 04/09/2025, faço constar que o Usufruto Vitalício constante do R-2/2.383 cumulo em

continua no verso

Continua na Próxima Página



CNM: 098723.2.0002383-22

MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

098723.2.0002383-22

COMARCA DE

CATUIPE - RS

Catuipe-RS 28

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

outubro

25

FICHA

- 03 -

MATRÍCULA

- 2.383 -

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.

CONDIÇÕES: As da Escritura.

EMOLUMENTOS: R\$ 816,70. (Selo: 0125.07.0800005.01857 = R\$ 56,50); PED: R\$ 6,90. (Selo: 0125.01.1300001.70469 = R\$ 2,10). Total: R\$ 882,20. (cb).

Caroline Bernardi - Registradora Substituta.

R-9/2.383, registrado em 28/10/2025.

PROTOCOLO: Nº 73.238, Lº1, em 13/10/2025.

TÍTULO: Partilha / Meação

TRANSMITENTE: Espólio de MOUZART OSÓRIO SANDRI, inscrito no CPF sob nº 351.218.070-15.

ADQUIRENTE: ROSANE ZANONI SANDRI, de nacionalidade brasileira, viúva, de profissão professora aposentada, inscrita no CPF sob nº 232.805.570-20, portadora do RG nº 7004704751, expedido pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua José Motta, nº 508, centro, nesta cidade de Catuipe-RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Inventário e Partilha Amigável nº 62.629, lavrada pelo 8º Tabelionato de Notas de Porto Alegre-RS, em 03/10/2025.

IMÓVEL: A parte ideal de 575,00m² (quinhentos e setenta e cinco metros quadrados) do terreno, e 31,50m² (trinta e um metros e cinquenta decímetros quadrados) da benfeitoria, constantes do R-1/2.383.

VALOR: Valor da operação, atribuído pelas partes em R\$ 150.000,00, sendo que para os efeitos fiscais foi avaliado pelo mesmo valor. Avaliação feita em 15/09/2025, conforme DIT nº 1.822.333.

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Quitado, conforme Certidão de Quitação de ITCD nº 3.167.323.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 30200-0.

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.

CONDIÇÕES: As da Escritura.

EMOLUMENTOS: R\$ 816,70. (Selo: 0125.07.0800005.01858 = R\$ 56,50); PED: R\$ 6,90. (Selo: 0125.01.1300001.70470 = R\$ 2,10). Total: R\$ 882,20. (cb).

Caroline Bernardi - Registradora Substituta.

R-10/2.383, registrado em 28/10/2025.

PROTOCOLO: Nº 73.238, Lº1, em 13/10/2025.

TÍTULO: Partilha / Legado

TRANSMITENTE: Espólio de ROSANE ZANONI SANDRI, inscrita no CPF sob nº 232.805.570-20.

ADQUIRENTES: 1) MAURÍCIO CHAVES, de profissão administrador de empresas, inscrito no CPF sob nº 204.419.670-00, portador da CNH nº 00214151062, expedida pelo DETRAN/RS e MARLENE MARIA WILDNER CHAVES, de profissão do lar, inscrita no CPF sob nº 891.850.550-04, portadora da CNH nº 02152104972, expedida pelo DETRAN/RS, ambos de nacionalidade brasileira, casados entre si pelo regime da comunhão universal de bens.

P. 3 436

continua na verso

Continua na Próxima Página



Of. GMP. nº 002/2025

Catuípe, 30 de outubro de 2025.

A Exmo. Sr.
Ademir Sebastião Burmann
Presidente
Câmara Municipal de Vereadores
Catuípe – RS

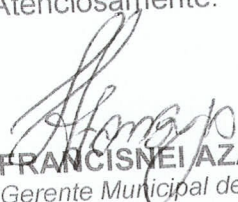
Assunto: **Laudo de Avaliação**

Prezado Presidente,

O MUNICÍPIO DE CATUIPE, inscrito no CNPJ sob o nº 87.613.063/0001-00, através do Departamento de Engenharia e Cadastro Imobiliário Municipal, vem a presença de Vossa Senhoria, encaminhar em anexo Laudo de Avaliação do imóvel, conforme solicitação.

Sendo o que se apresentava para o momento, aproveitamos a oportunidade para manifestarmos nossos votos de elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente.


FRANCISNEI AZAMBUJA
Gerente Municipal de Projetos





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Catuípe/RS
2025



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUÍPE
Rua Osório Ribeiro Nardes, 152 - CEP 98770-000 - Fone: PABX (55) 3336-0000 - E-mail: catuipe@catuipe.rs.gov.br



SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	3
2	FINALIDADE	3
3	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
4	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	3
5	DIAGNOSTICO DE MERCADO	7
6	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	7
7	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO	8
8	ENCERRAMENTO	9
9	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	9





1 SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Câmara Municipal de Vereadores.

2 FINALIDADE

A finalidade do laudo é apresentar a avaliação do imóvel em questão, para aquisição para posterior edificação da nova sede da Câmara Municipal de Vereadores.

3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de aquisição.

4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1 DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, entretanto foram aferidas as áreas em campo pelos nossos técnicos.

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

- na Certidão de Matrícula nº 2383, datada de 28/10/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Catuípe - RS.
- no levantamento topográfico cadastral;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, corretores de imóveis etc.).





- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia 28/10/2025.

A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

4.2 PROPRIETÁRIO

MAURICIO CHAVES E OUTROS

4.3 LOCALIZAÇÃO

O Imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se Rua José Motta, 508, Centro, Catuípe/RS, encontra-se a uma distância aproximada de 50,00 metros da Sede Administrativa do Município de Catuípe, com altitude em torno de 295 metros acima do nível do mar, na região central da cidade.

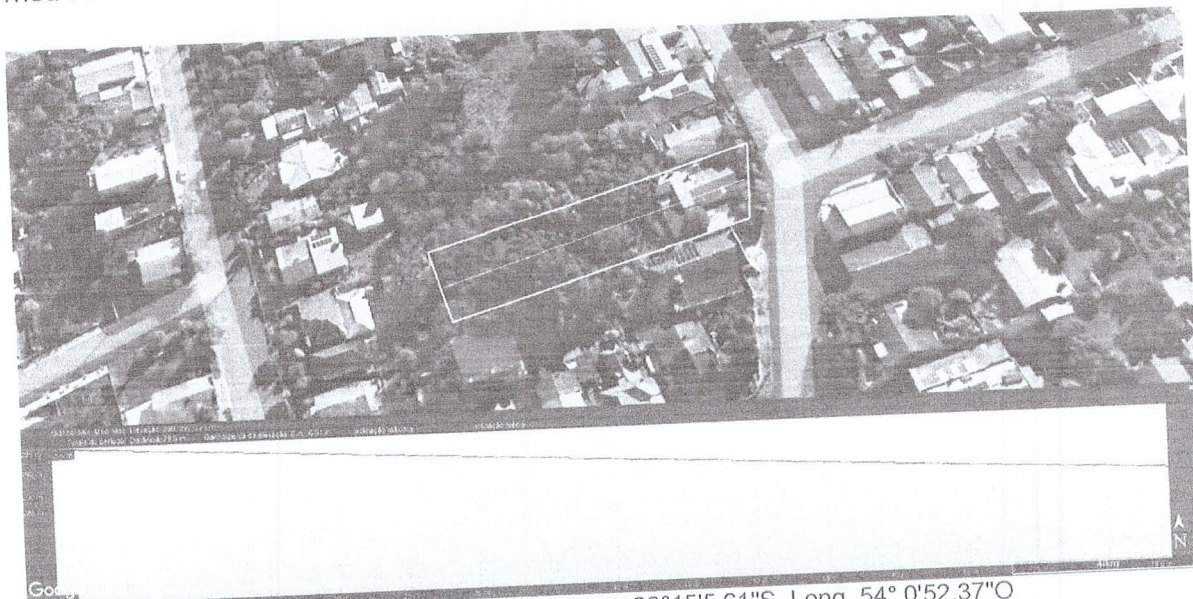


Figura 1 – Imagem de localização (Google Earth) Lat. 28°15'5.61"S, Long. 54° 0'52.37"O



4.4 ASPECTOS DA REGIÃO

O Imóvel avaliando está localizado dentro da Zona Comercial 1 (ZE1), conforme Lei Municipal de Diretrizes Urbanas.

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Urbano
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Concreto

Infraestrutura:

- ☒ Acessibilidade ☒ Água potável ☒ Energia Elétrica ☐ Esgoto pluvial ☐ Esgoto sanitário
☒ Iluminação pública ☒ Logradouro ☐ Meio fio/sarjetas ☒ Passeio público ☒ Pavimentação
☐ Gás canalizado ☐ Sem infraestrutura ☒ Telefone

Serviços públicos:

- ☒ Coleta de lixo ☒ Comércio ☒ Correios ☒ Educação ☒ Lazer ☒ Rede bancária
☐ Segurança ☐ Sem serviços públicos ☐ Transporte coletivo

Influências valorizantes:

- ☐ Clubes ☒ Comércio ☐ Empreendimentos ☐ Escolas ☐ Estações
☐ Hospital ☐ Mercados e ou supermercados ☐ Orla/praias/lagos ☐ Parques/prças ☐ Posto policial
☒ Posto saúde ☐ Sem influências valorizantes ☐ Turismo ☐ Universidades/faculdades ☐ Zona incorporação
☐ Unidade de conservação

Influências desvalorizantes:

- ☐ Aeroporto ☐ Área inundável ☐ Aterro sanitário ☐ Estação tratamento esgoto ☐ Indústria
☐ Presídio ☒ Sem influências desvalorizantes ☐ Sub-habitação ☐ Unidades carentes





4.5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula nº 2383:	
CNM 0987232 0002383-22 OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CATUIPE - RS. LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CATUIPE, 07 de janeiro de 19 80.- IMÓVEL - PRÉDIO DE MADEIRA sob número 508, próprio para moradia, coberto com telhas de barro, medindo sete metros (7,00mts.) de frente por nove metros (9,00mts.) da frente ao fundo, e, o respectivo TERRENO URBANO, constituído pelo lote número seis (06), da quadra número treze (13) do setor 01, com a área superficial de um mil, cento e cinquenta metros quadrados (1.150,00m²), de forma trapezoidal, situada à rua José Motta, lado PAR, nesta cidade, distando quarenta e dois metros (42,00mts.) da esquina mais próxima, formada pela rua Ruy Barbosa, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORTE, na extensão de sessenta metros (60,00mts.), com o lote número cinco-A de propriedade de Tolando Valeriano Franco; AO SUL, na extensão de cinquenta e cinco metros (55,00mts.), com o lote número sete (7)-A de propriedade de Octavio Cervi, Alcides Cervi e Orlindo Cervi, com o lote número nove (9) de Octávio Cervi e com parte do lote número novu-A (9-A) de Clovis Antônio Cervi, respectivamente; AO LESTE, na extensão de vinte metros (20,00mts.) com a rua José Motta; e, AO OESTE, na mesma extensão, com o lote número treze (13) de propriedade de Hótor Gonçalves da Silva e com parte do lote número quatorze (14) de propriedade de Pedro Carquejalutti.-	
Características do Imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Abaixo do logradouro	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Declive leve (até 10%)	

Tipo de cercamento:

☒ Arame
 ☒ Gradil
 ☒ Muro
 ☐ Sem Cerca
 ☒ Tela

Superfície:

☐ Alagadiça
 ☐ Arenoso
 ☐ Argiloso
 ☐ Com Aterro
 ☐ Com entulhos
 ☒ Seca

Área do terreno¹: 1.150,00 m²

Medida da frente do terreno: 20 m
 Medida lateral 1 do terreno: 60 m
 Medida lateral 2 do terreno: 55 m
 Medida dos fundos do terreno: 20 m

Confrontação da frente: Leste
 Confrontação da lateral 1: Norte
 Confrontação da lateral 2: Sul
 Confrontação dos fundos: Oeste

¹ Área do terreno, medidas e confrontações conforme certidão de matrícula 2383





4.6 VISTORIA

Data: 28/10/2025

Condição de ocupação*		
☒ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado)	☐ Desocupado

5 DIAGNOSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de valorização, podendo-se inferir que a sua liquidez é média, em virtude da situação econômica atual existente e da retração imobiliária nacional.

6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.



7 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

7.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel.

Conforme pesquisas de mercado apresentadas na competência 10/2025, na região de interferência do mercado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do imóvel avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte VALOR UNITÁRIO para o terreno:

VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$ 585,91/m²

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 673.796,50
(seiscentos e setenta e três mil e setecentos e noventa e seis reais e cinquenta centavos)
data de referência da avaliação: 10/2025





8 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 09 (nove) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

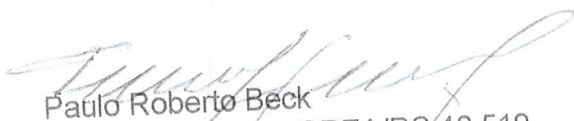
É parte integrante do presente trabalho:

Anexo 1 – Espelho do Cadastro Imobiliário Municipal;

Anexo 2 – Planilha de Estudo de Cálculo.

9 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

Catuípe/RS, 29 de outubro de 2025.


Paulo Roberto Beck
Engenheiro Civil – CREA/RS 48.519





ANEXO 2 - PLANILHA DE ESTUDO DE CÁLCULO CUSTO UNITÁRIO

DO PROPÓSITO DESTE ESTUDO

Para a avaliação de imóveis, assim considerados os terrenos sobre os quais foram construídas benfeitorias, podemos aplicar o método comparativo direto de dados de mercado com tratamento de dados por modelo de regressão linear múltipla, ou o método evolutivo. Nesse último método, terreno e benfeitorias são avaliados separadamente, sendo que o terreno é avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado, e as benfeitorias são avaliadas pelo método de quantificação do custo de reedição, que corresponde ao custo da reprodução de um bem em estado de novo, descontada a depreciação.

Tanto em um quanto em outro método, cabe ao avaliador, no caso o Oficial de Justiça, pesquisar no mercado a existência de elementos comparativos ou para avaliar o imóvel por modelo de regressão linear múltipla, ou para avaliar o terreno separadamente. Ocorre que, quando se aplica o método evolutivo, as benfeitorias são avaliadas pelo método de quantificação do custo reprodução descontada a depreciação. E, nesse ponto, temos verificado que, em alguns municípios, a aplicação do custo unitário básico informado pelo sindicato da construção civil está fornecendo resultados inconsistentes com a realidade local; ora esses valores estão acima da média praticada na região, ora estão abaixo da média praticada na região (art. 54 da Lei nº 5.591, de 16 de dezembro de 1964; NBR 12721:2006. Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento). Portanto, o propósito deste estudo é atingir uma estimativa para **quantia mais provável** do custo unitário básico real praticado na região.

FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA E PROPOSTA DE SOLUÇÃO: MÉTODO RESIDUAL

Exposto o problema, apresenta-se a abordagem tecnicamente válida para resolvê-lo, qual seja, realizar um estudo em que, a partir do valor de mercado de uma série de imóveis, seja possível extrair o valor do terreno e apurar, assim, o custo unitário específico das benfeitorias. Na doutrina especializada, essa solução também é conhecida como critério residual (Dantas, 1998, p. 42), com a observação de que também é possível, em sentido inverso, excluir do valor total do imóvel o valor das benfeitorias e, assim, apurar o valor de mercado do terreno.

DOS CRITÉRIOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Nesse ponto, seguimos a doutrina de Rubens Alves Dantas:

Após a coleta dos elementos que servirão de base para a avaliação, o avaliador geralmente está diante de uma amostra formada por imóveis com características heterogêneas, tornando-se imprescindível a homogeneização dos dados em relação ao bem avaliando, ou a um paradigma adotado, para a utilização adequada do método comparativo. Nesta etapa são retiradas as vantagens ou desvantagens existentes nos dados de referência em relação ao bem avaliando ou a um paradigma adotado. Para isto devem-se utilizar as ferramentas de inferência estatística, através da busca de modelos explicativos do mercado imobiliário.

Quando a homogeneização é feita em relação a um paradigma, o resultado do tratamento estatístico fornece um valor unitário básico. Deve-se observar que, partindo-se do valor unitário básico, para a avaliação do objeto os fatores de homogeneização apresentados devem ser usados de forma invertida. Isto porque, se um TR tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser retirada na fase de homogeneização; porém, conhecendo-se o valor unitário básico, se um terreno avaliando tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser dada. É o raciocínio inverso. (DANTAS, 1998, p. 16 e 21).

Portanto, na fase de homogeneização, os acréscimos decorrentes da aplicação do fator da vantagem da coisa feita serão excluídos, e as perdas decorrentes da depreciação serão restauradas. E, na fase de avaliação, uma vez apurado valor do paradigma, ou seja, a base de cálculo mais provável praticada na região, desse valor será descontada a depreciação e, no caso concreto, será aplicado novamente o fator da vantagem da coisa feita cabível. Conforme a lição de Dantas, esse é o raciocínio inverso.





AVALIAÇÃO DE TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A amostra deve ser ajustada pelos fatores de oferta, e de vantagem da coisa feita; posteriormente, os valores do terreno e das benfeitorias serão desagrupados. O valor unitário das benfeitorias será homogeneizado pelo fator de depreciação calculado pelo método Ross-Heidecke, e o saneamento será realizado pelos modos: intervalo em torno da média, critério de Chauvenet, e critério de Arley. A base de cálculo será a média saneada pelo critério que tenha atingido o menor coeficiente de variação. Neste estudo, a média saneada será a base de cálculo para as benfeitorias em novas avaliações.

AVALIAÇÃO DE TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

AMOSTRA. CONJUNTO DE DADOS COLETADOS NO MERCADO.

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
3,00	Quantidade de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA, VALOR UNITÁRIO E AJUSTE PRÉVIO AO FATOR DE OFERTA

Item	Preço	Área	Valor unitário (R\$/m²)	Situação no mercado	Fator aplicável	Valor unitário ajustado
1,00	550.000,00	856,45	642,19	Terreno à venda	0,90	577,97
2,00	690.000,00	955,00	722,51	Terreno à venda	0,90	650,26
3,00	545.000,00	1.150,00	473,91	Terreno à venda	0,90	426,52
Média						551,58
Desvio-padrão						114,18
Coeficiente de variação						20,70%

HOMOGENEIZAÇÃO

Quando a homogeneização é feita em relação a um paradigma, o resultado do tratamento estatístico fornece um valor unitário básico. Deve-se observar que, partindo-se do valor unitário básico, para a avaliação do objeto os fatores de homogeneização apresentados devem ser usados de forma invertida. Isto porque, se um TR tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser retirada na fase de homogeneização; porém, conhecendo-se o valor unitário básico, se um terreno avaliando tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser dada. É o raciocínio inverso (Dantas, 1998, p. 21).

Fator de homogeneização	Código	Característica do terreno padrão	Fator do terreno padrão
Fator de testada	F _t	Frente padrão para a zona	1,00
Fator de topografia	F _t	Plano, em nível	1,00
Fator de consistência do solo	F _{cs}	Seco	1,00
Fator de profundidade	F _p	Dentro dos limites mínimo e máximo	1,00
Fator de esquina	F _e	Meio de quadra	1,00





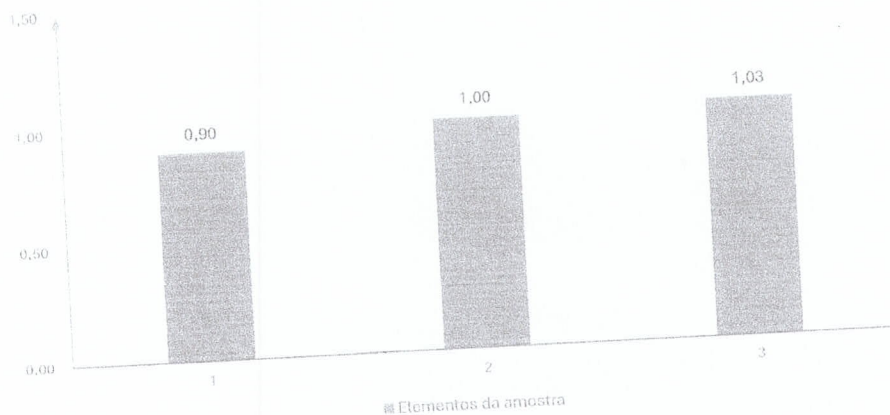
Bem avaliando	Fatores					Somatório
	F_f	F_t	F_{cs}	F_p	F_e	
	1,13	0,90	1,00	1,00	1,00	1,03

Item	Valor unitário ajustado	F_f	F_t	F_{cs}	F_p	F_e	Somatório	Somatório do bem avaliando	Fator de homogeneização	Valor unitário homogeneizado
1,00	577,97	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,03	1,14	661,45
2,00	650,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,03	669,77
3,00	426,52	1,13	0,90	1,00	1,00	1,00	1,03	1,03	1,00	426,52

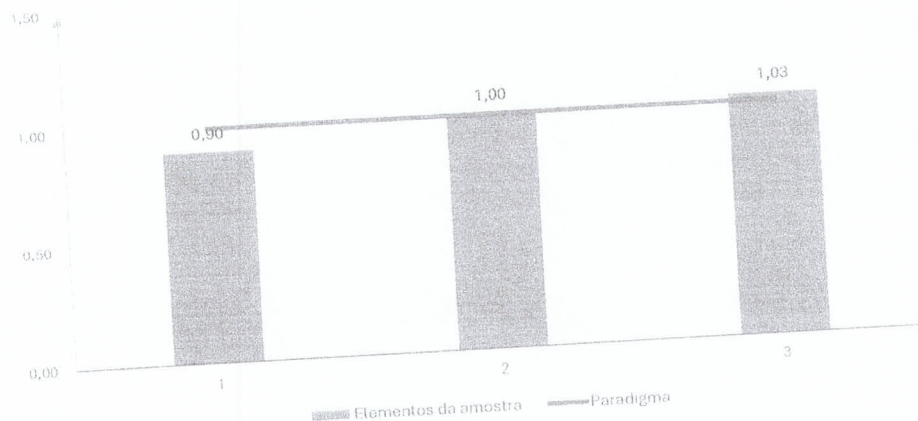
Média	585,91
Desvio-padrão	138,10
Coeficiente de variação	23,57%

Demonstração visual da situação da amostra antes da homogeneização.

Fatores dos elementos da amostra



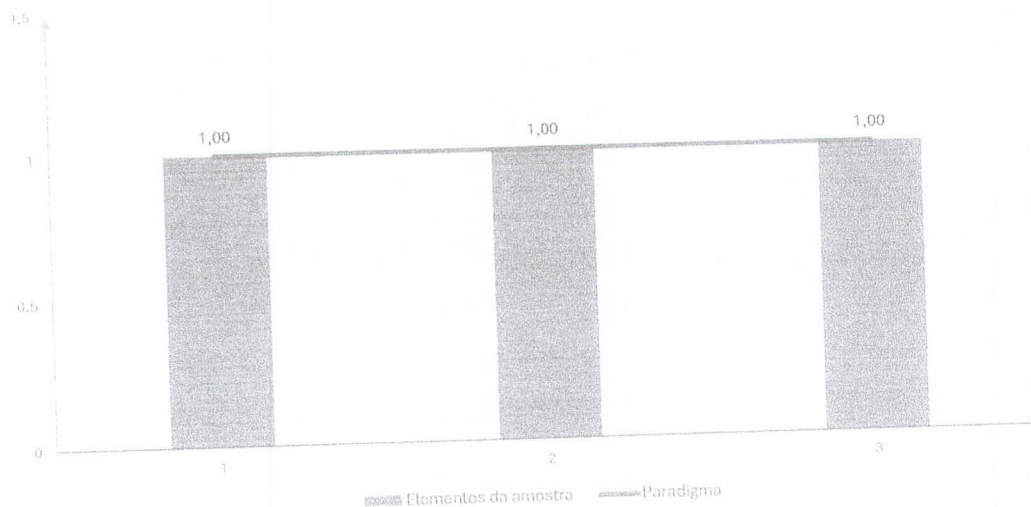
Comparação: elementos da amostra e paradigma





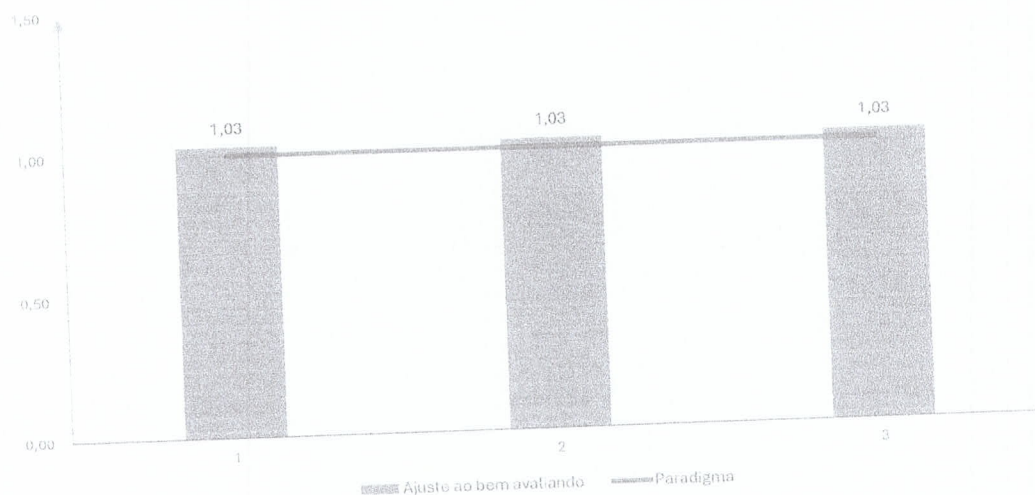
Demonstração do ajuste dos itens da amostra ao paradigma.

Ajuste dos elementos da amostra ao paradigma



Demonstração visual do conjunto de dados após a homogeneização.

Fator do bem avaliando





MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Melhoramentos públicos	Código	Coefficientes	Bem avaliando	Comparação (diferença)
Água	M _{p1}	0,15	0,15	0,00
Esgoto	M _{p2}	0,10		0,10
Luz pública	M _{p3}	0,05	0,05	0,00
Luz domiciliar	M _{p4}	0,15	0,15	0,00
Guias-sarjetas	M _{p5}	0,10	0,10	0,00
Pavimentação	M _{p6}	0,30	0,30	0,00
Telefone	M _{p7}	0,05	0,05	0,00

Fator correspondente ao somatório de coeficientes acima: 1,90 1,80

Somatório das porcentagens correspondentes aos melhoramentos públicos presentes no paradigma e ausentes no bem avaliando 0,10

Melhoramentos públicos do bem avaliando	Fatores							Fator
	M _{p1}	M _{p2}	M _{p3}	M _{p4}	M _{p5}	M _{p6}	M _{p7}	
	0,15	0,00	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,80

Na ausência de alguns dos melhoramentos assinalados, o valor unitário básico deverá ser reduzido multiplicando-se este valor pela recíproca da unidade somada às porcentagens correspondentes aos melhoramentos não existentes (Canteiro, 1980, p. 116).

Item	Valor unitário homogeneizado	M _{p1}	M _{p2}	M _{p3}	M _{p4}	M _{p5}	M _{p6}	M _{p7}	Fator
1,00	661,45	0,15		0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,80
2,00	669,77	0,15		0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,80
3,00	426,52	0,15		0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,80

Item	Valor unitário homogeneizado	Fator do item da amostra (f _{tr})	Fator do bem avaliando (f _a)	Fator de homogeneização	Valor homogeneizado
1,00	661,45	1,80	1,80	1,00	661,45
2,00	669,77	1,80	1,80	1,00	669,77
3,00	426,52	1,80	1,80	1,00	426,52

Média	585,91
Desvio-padrão	138,10
Coefficiente de variação	23,57%



SANEAMENTO (INTERVALO EM TORNO DA MÉDIA)

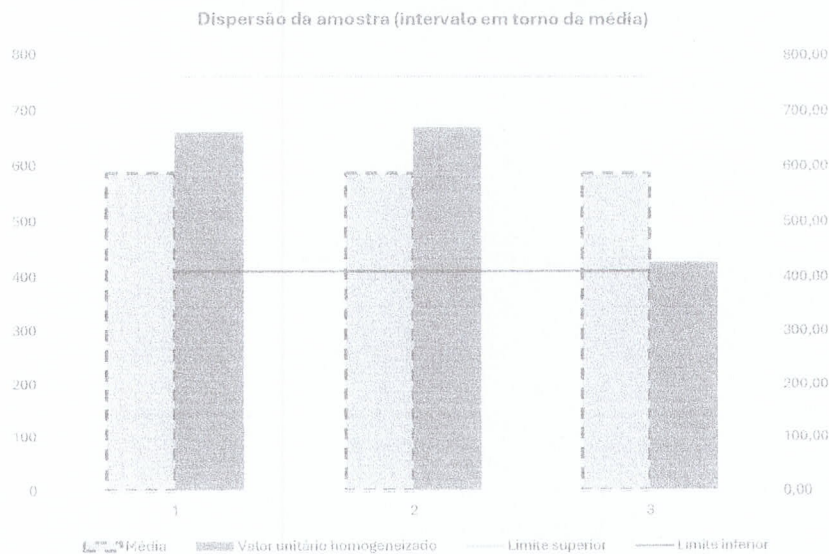
Item	Valor unitário homogeneizado
1,00	661,45
2,00	669,77
3,00	426,52

Intervalo de segurança 30%

Média	585,91
Limite superior	761,69
Limite inferior	410,14
Valor máximo	669,77
Valor mínimo	426,52

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar

Desvio padrão	138,10
Coefficiente de variação	23,57%



SANEAMENTO (CRITÉRIO DE CHAUVENET)

Item	Valor unitário homogeneizado
1,00	661,45
2,00	669,77
3,00	426,52

Dados efetivamente utilizados	3
Valor crítico	1,382994

Média	585,91
Desvio-padrão	138,10
Limite superior	776,91
Limite inferior	394,92
Valor máximo	669,77

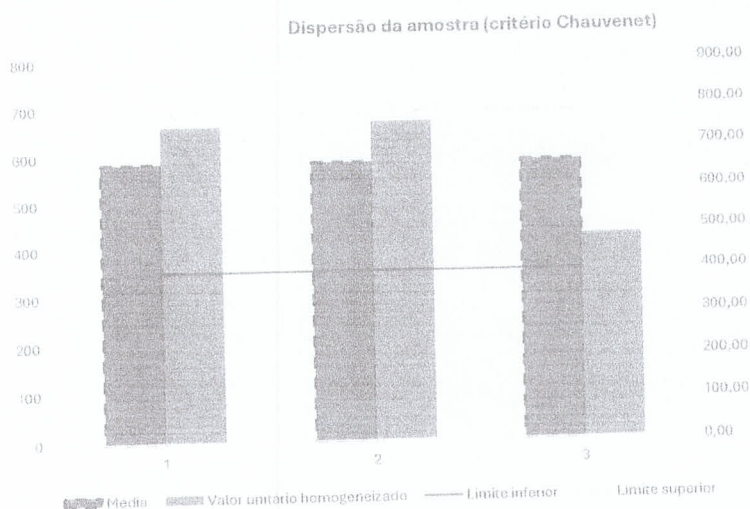




Valor mínimo 426,52

Excluir item Nada a excluir
Saneamento Encerrar

Desvio padrão 138,10
Coeficiente de variação 23,57%



SANEAMENTO (CRITÉRIO DE ARLEY)

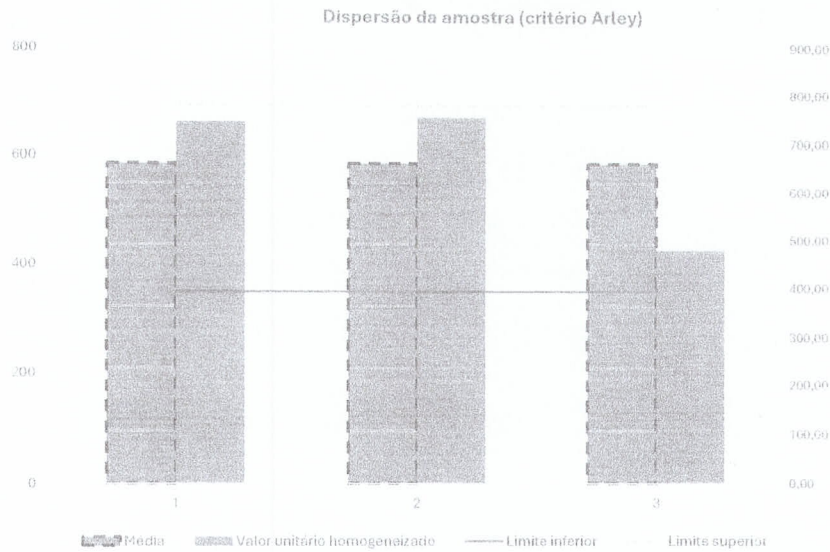
Item	Valor unitário homogeneizado
1,00	661,45
2,00	669,77
3,00	426,52

Dados efetivamente utilizados	3
Nível de significância	10,00%
Graus de liberdade	1
Valor crítico	1,396802

Média	585,91
Desvio-padrão	138,10
Limite superior	778,81
Limite inferior	393,02
Valor máximo	669,77
Valor mínimo	426,52

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar
Desvio padrão	138,10
Coeficiente de variação	23,57%

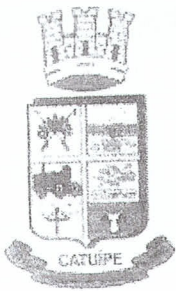




Modo	Média	Desvio-padrão	Coefficiente de variação
Intervalo em torno da média	585,91	138,10	23,57%
Critério de Chauvenet	585,91	138,10	23,57%
Critério de Arley	585,91	138,10	23,57%

Menor coeficiente de variação	23,57%
Procedimento	Intervalo em torno da média
Média a ser aplicada	585,91
Desvio-padrão a ser aplicado	138,10





MUNICÍPIO DE CATUIPE

Secretaria Municipal da Fazenda

Rua Osório Ribeiro Nardes, 152 - Centro

Site: www.catuipe.rs.gov.br e-mail: catuipe@catuipe.rs.gov.br

Fone/Fax: (55) 3336 0000

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

Guia Informativa nº: 43 /2025

Adquirente...: SUPERMERCADO BARONI LTDA
Endereço...: RUA CORONEL BICACO, 467
Município...: Catuípe - RS
CNPJ - CPE...: 88.877.873/0001-28

Transmitente: MARIO MICHALSKI
Endereço...: RUA CEL. JOAQUIM RODRIGUES, 0
Município...: Catuípe - RS
CPF-CPF...: 364.318.180-91

TERRENO - Setor nº 4 Quadra nº 06A Lote nº 037 Matrícula nº 6934	
Dimensões	
Situação na Quadra	Área
Meio de Quadra	16,00m Lado Direito 39,80m Total 856,45m²
Frente	16,00m Lado Esquerdo 39,80m Trans 856,45m²
Fundos	

CONSTRUÇÕES, BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS 100,00

Estado de construção: Não Informado	Ano de Construção: 0
Estado de paredes: Não Informado	Estado de conservação: Não Informado
Área Total: 0,00m²	Área Transmissão: 0,00m²

Observações:

COMPRA E VENDA MAT. 6934

Vencimento...: 20 de Fevereiro de 2025
Valor do ITVI: 11.000,00

Tabelionato

Valor do Imóvel	
Atribuído pelo contribuinte:	550.000,00
Atribuído pela Fazenda.....:	550.000,00

Prefeitura Municipal de Catuípe
Validade: 20 de Fevereiro de 2025

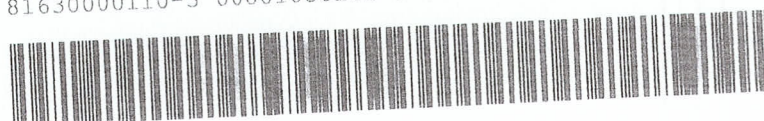
Darlan Fritz
Fiscal Tributário
Mat. - 5945-5

Darlan Fritz
Fiscal de Tributos
2025 6 0 1 2842000 11.000,00

PAGUE COM PIX



81630000110-3 00001058202-1 50220000000-3 00000433359-7



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CLOVIS LIBARDONI, brasileiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob nº 75961 F, abaixo assinado, no uso de suas atribuições legais, atendendo ao pedido da parte interessada, inscrito no CPF sob nº 275.532.720/00, faz a seguinte avaliação do imóvel abaixo descrito e caracterizado.

IMÓVEL: Lote nº 06, da Quadra nº 13, setor nº 01, com área de 1.150,00m² (um mil e cento e cinquenta metros quadrados), situado à Rua José Motta, Catuipé – RS, Centro, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 60m (sessenta metros), com o lote 05A ; ao SUL, na extensão de 55 m (cinquenta e cinco metros), com os lotes 07; 9 e 9A ; ao LESTE na extensão de 20m (vinte metros), com a Rua: José Motta; e ao OESTE na extensão de 20m (vinte metros) com os lotes 13 e 14.

O referido imóvel está registrado no Registro de Imóveis de Catuipé/RS, sob Matrícula nº 2.383.

AVALIAÇÃO: Face aos dados acima descritos e declinados AVALIO O IMÓVEL em R\$ 545.000,00 (Quinhentos e quarenta e cinco mil reais).

PROPRIETÁRIO: O imóvel acima descrito é de propriedade de MOZANA SANDRI, inscrita no CPF sob nº 020.174.270/55, MAURICIO CHAVES, inscrito no CPF sob nº 204.419.670/00 e MARLENE MARIA WILDNER CHAVES, inscrita no CPF sob nº 891.650.550/04

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: Levamos em conta a localização, as características de terreno, bem como os valores atribuídos a imóveis de idêntica similitude de acordo com as regras do mercado local, para com isso, atribuímos um valor ao referido imóvel.

E por ser verdade está expressão, passo a assinar a presente.

CATUIPE/RS, 23 de Outubro de 2025.


CLOVIS LIBARDONI

CRECI 75961 F

CLOVIS LIBARDONI
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI Nº 75961 F

Carta de oferta de imóvel.

Eu JUARES PIEPER CORRETOR DE IMOVEIS CRECI 53.893 , brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob nº595.518.600-04, localizado na Av. Rio Branco,506, centro de Catuipé- RS.

Venho por meio da presente oferta-lhe o seguinte imóvel.

IMÓVEL: Terreno Urbano, medindo 955,00 m² de esquina, situado na Av. Rio Branco, com a João Lanot, centro na cidade de Catuipé-RS.

O referido imóvel acima esta registrado no registro de imóveis de Catuipé-RS.

VALIDADE: 30 dias

VALOR DO IMÓVEL: R\$:690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais)

Catuipé-RS 05 de setembro de 2025.

Juarez Pieper

JUARES PIEPER CORRETOR DE IMOVEIS CRECI:53.893

Juarez Pieper
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI: 53.893



ESPELHO DE CADASTRO

Cadastro.....:30200-0
Inscricao.....: 1.013. 424. 0. 1. 0

001 - Proprietario.....:MAURICIO CHAVES E OUTROS
002 - Complemento.....:
003 - CPF - CNPJ.....:204.419.670-00
004 - Endereco.....:Rua JOSE MOTTA
005 - Bairro.....:CENTRO
006 - Natureza do Imovel...:PREDIAL

508

TERRENO:

001 - Testada Principal....: 20,00
002 - Testada Secundaria...: ,00
003 - Testada Total.....: 20,00
004 - Profundidade Terreno: 57,50
005 - Area do Terreno.....: 1.150,00
006 - Area Corr Terreno....: 840,85
007 - Forma do Terreno....:TRAPEZOIDAL
008 - Distância da Esquina: 42,00
009 - Lado da Rua.....:PAR
010 - Situação na Quadra...:MEIO DE QUADRA

CONSTRUÇÃO:

001 - Tipo da Const...:CASA
002 - Area Total.....: 105,50
003 - Area da Unid....: 105,50
004 - Unid. no Lote...:2
005 - Ano da Const...:1961
006 - N° de Pavim.....:1
007 - Paredes.....:MISTA
008 - Area Averbada...: ,00
009 - Data da Averb...:

MATRÍCULA DO IMÓVEL:

001 - Número da Matrícula.: 2383
002 - Setor.....: 1
003 - Quadra.....: 013
004 - Lote.....: 006

FINANCEIRO

001 - Vlr M2 Terreno.....:129,31
002 - Vlr Venal Terreno...:69.713,37
003 - Vlr M2 Construção...:315,82
004 - Vlr Venal Predio....:33.318,79
005 - Vlr Venal Imovel....:103.032,16

Descrição do Imóvel.....:
Lote nº 006 da Quadra nº 013 do Setor nº 001, com área de 1.150,00 m² (um mil e cento e cinquenta metros quadrados), de forma trapezoidal, situado a Rua José Motta, lado par, distante a 42,00 metros da esquina mais próxima formada com a Rua Rui Barbosa, lado par, com as seguintes dimensões e confrontações: ao Norte, na extensão de 60,00 metros confronta com o Lote nº 05A; ao Sul, na extensão de 55,00 metros confronta com o Lote nº 007, Lote nº 009 e com parte do Lote nº 09A; ao Leste, na extensão de 20,00 metros confronta com a Rua José Motta; e ao Oeste, na mesma extensão confronta com o Lote nº 013 e com parte do Lote nº 014. O quarteirão é formado pela Rua Cel. Joaquim Rodrigues, Rua Cap. Osório Pedro Ilgenfritz, Rua José Motta e a Rua Rui Barbosa.

Data da Emissão:30 de Outubro de 2025

Emitida por.....:FRANCISNEI AZAMBUJA



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUIPE

Rua Osório Ribeiro Nardes, 152 - CEP 98770-000 - Fone: PABX (55) 3336-0000 - E-mail: catuipe@catuipe.rs.gov.br

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CLOVIS LIBARDONI, brasileiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob nº 75961 F, abaixo assinado, no uso de suas atribuições legais, atendendo ao pedido da parte interessada, inscrito no CPF sob nº 275.532.720/00, faz a seguinte avaliação do imóvel abaixo descrito e caracterizado.

IMÓVEL: Lote nº 06, da Quadra nº 13, setor nº 01, com área de 1.150,00m² (um mil e cento e cinquenta metros quadrados), situado à Rua José Motta, Catuipe – RS, Centro, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 60m (sessenta metros), com o lote 05A ; ao SUL, na extensão de 55 m (cinquenta e cinco metros), com os lotes 07; 9 e 9A ; ao LESTE na extensão de 20m (vinte metros), com a Rua: José Motta; e ao OESTE na extensão de 20m (vinte metros) com os lotes 13 e 14.

O referido imóvel está registrado no Registro de Imóveis de Catuipe/RS, sob Matrícula nº 2.383.

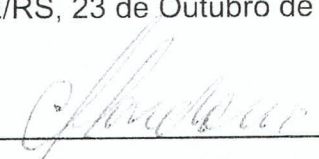
AVALIAÇÃO: Face aos dados acima descritos e declinados AVALIO O IMÓVEL em R\$ 545.000,00 (Quinhentos e quarenta e cinco mil reais).

PROPRIETÁRIO: O imóvel acima descrito é de propriedade de MOZANA SANDRI, inscrita no CPF sob nº 020.174.270/55, MAURICIO CHAVES, inscrito no CPF sob nº 204.419.670/00 e MARLENE MARIA WILDNER CHAVES, inscrita no CPF sob nº 891.650.550/04

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: Levamos em conta a localização, as características de terreno, bem como os valores atribuídos a imóveis de idêntica similitude de acordo com as regras do mercado local, para com isso, atribuímos um valor ao referido imóvel.

E por ser verdade está expressão, passo a assinar a presente.

CATUIPE/RS, 23 de Outubro de 2025.


CLOVIS LIBARDONI

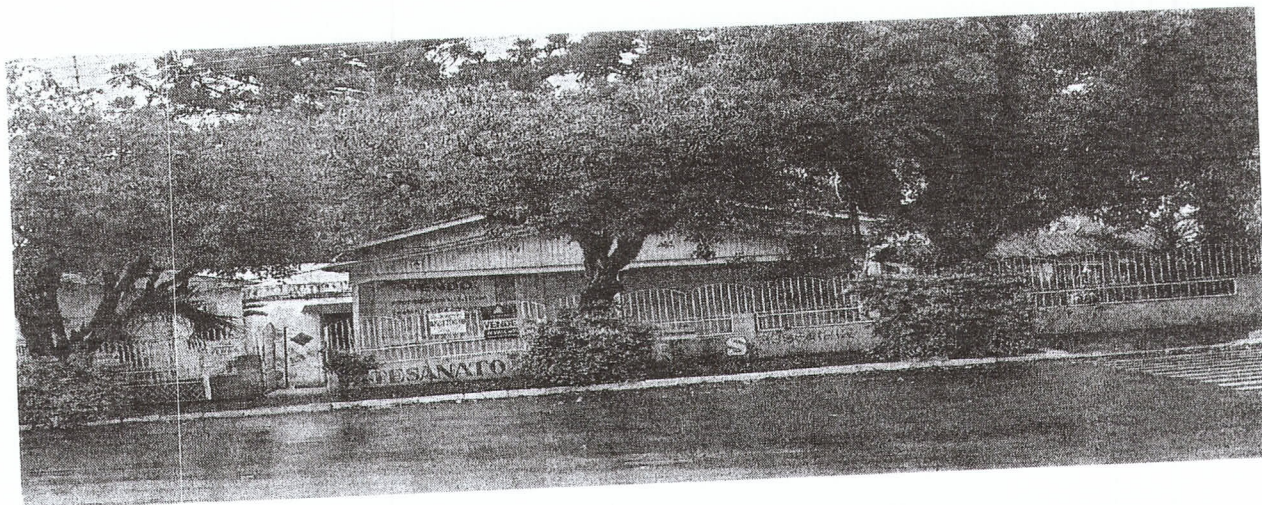
CRECI 75961 F

CLOVIS LIBARDONI
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI Nº 75961 F

PROPOSTA COMERCIAL DE COMPRA E VENDA COM AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **FERNANDO FRANCO**, brasileiro, corretor de imóvel, inscrito no CRECI nº 77.320F, abaixo assinado, no uso de suas atribuições legais, atendendo pedido da parte interessada, faz a seguinte oferta ao imóvel sob avaliação do mesmo, abaixo descrito e caracterizado:

1. IMÓVEL – UM TERRENO URBANO, sob matrícula nº 2383 no Registro de Imóveis desta cidade de Catuípe-RS; área total deste imóvel de 1.150,00 m² (um mil e cento e cinquenta metros quadrados), de forma trapezoidal, situado à rua José Motta, lado PAR, na cidade de Catuípe/Rs, distando quarenta e dois metros (42m) da esquina mais próxima, formada pela rua Ruy Barbosa, com as seguintes dimensões e confrontações: AO NORTE, na extensão de sessenta metros (60m), com o lote número cinco-A de propriedade de Iolando Valeriano Franco; AO SUL, na extensão de cinquenta e cinco metros (55m), com o lote número sete (7) de propriedade de Octávio Cervi, Alcides Cervi e Orlindo Cervi, com o lote número nove (9) de Octávio Cervi e com parte do lote número nove-A (9-A) de Clovis Antônio Cervi, respectivamente; AO LESTE, na extensão de vinte metros (20m) com a rua José Motta; e, AO OESTE, na mesma extensão, com o lote número treze (13) de propriedade de Heitor Gonçalves da Silva e com parte do lote número quatorze (14) de propriedade de Pedro Cargnelutti. Bairro: Centro. Quarteirão: É formado pelas ruas José Motta, Ruy Barbosa; Coronel Joaquim Rodrigues e Capitão Osório Pedro Ilgenfritz. CEP: 98770-000. A 50 metros da Prefeitura Municipal, banco e UBS de Catuípe.



OFERTA AO IMÓVEL: Valor de R\$ 512.000,00 (Quinhentos e doze mil reais).

Para chegar ao valor atribuído ao imóvel, foram levados em conta, a localização do imóvel, as características do terreno, bem como, os valores atribuídos à imóveis de idêntica similitude de acordo com as regras de mercado local.

E, por ser esta a expressão da verdade, passo e assino presente.

CATUIPE-RS, 22 de Outubro de 2025.

Documento assinado digitalmente

gov.br

FERNANDO FRANCO
Data: 23/10/2025 09:43:11-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

FERNANDO FRANCO

Corretor de Imóveis - CRECI-RS: 77.320F

Rua Salvador U. dos Santos, 586, Bairro Neves - CEP: 98770.000 – CATUIPE/Rs – BRASIL
FERNANDO FRANCO CPF: 000.802.730-76 – CRECI/Rs: 77.320F

Carta Proposta de Imóvel Urbano.

Eu Mauricio Chaves , brasileiro , casado, administrador de Empresa ,inscrito no CPF sob nº204.419.670-00, residente na rua Doutor Derly Monteiro, 460, apartamento,204 bairro Jardim Itu, Porto Alegre-RS.

Venho por meio da presente oferta o seguinte imóvel.

IMÓVEL: Terreno Urbano, constituído pelo lote nº06, da quadra nº13, do setor 01, com a área superficial de mil cento e cinquenta metros quadrados (1.150,00 m²), de forma trapezoidal, situado a rua José Motta , lado PAR na cidade de Catuipe-RS distante 42,00 metros da esquina mais próxima formada pela rua Ruy Barbosa, com as seguintes dimensões e confrontações AO NORTE na extensão de 60,00 metros confronta com o lote nº05- A, de propriedade de Iolanda Valeriano Franco, AO SUL, na extensão de 55,00 metros confronta com o lote nº07, de propriedade de Octavio Cervi, Alcides Cervi e Orlindo Cervi, com o lote nº09 de Octavio Cervi e com parte do lote nº09-A de Clovis Antônio Cervi Respectivamente , AO LESTE, na extensão de 20,00 metros com rua José Motta e AO OESTE, na mesma extensão com o lote nº13 de propriedade de Heitor Gonçalves da Silva e com parte do lote nº14 de propriedade de Pedro Cargnelutti.

O imóvel acima descrita esta registrado na comarca de Catuipé-RS sob a matrícula nº2.383.

O mesmo imóvel descrito acima consta uma construção própria para moradia, onde a mesma será demolida e desaverbada da matrícula, ficando somente o terreno para a negociação.

O preço para venda do imóvel é de **R\$: 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais)** e o pagamento mediante assinatura da escritura pública de compra e venda.

Catuipé-RS 10 de outubro de 2025.

Representante legal Corretor de imóvel Juares Pieper
Creci 53.893

Juares Pieper

Juares Pieper Creci 53.893.

Carta de oferta de imóvel.

Eu JUARES PIEPER CORRETOR DE IMOVEIS CRECI 53.893 , brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob nº595.518.600-04, localizado na Av. Rio Branco,506, centro de Catuipé- RS.

Venho por meio da presente oferta-lhe o seguinte imóvel.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído pelo lote nº 06 da quadra nº13 do setor 01 **com área de 1.150m²**(um mil cento e cinquenta metros quadrados), situado na rua Jose Motta, centro na cidade de Catuipé-RS. Contendo um prédio de madeira sob o número 508, próprio para moradia.

O referido imóvel acima esta registrado no registro de imóveis da comarca de Catuipé-RS. na matricula nº2.383.

VALIDADE: 30 dias

VALOR DO IMÓVEL: R\$:515.000,00 (quinhentos e quinze mil reais).

Catuipé-RS 05 de setembro de 2025.

Juarez Pieper

JUARES PIEPER CORRETOR DE IMOVEIS CRECI:53.893

Juarez Pieper
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI 53.893

PROPOSTA DE COMPRA E VENDA IMÓVEL MATRÍCULA 2.383 do RI de
Catuipe/RS

Imóvel localizado à Rua José Motta, nº 508, Centro – Ijuí/RS

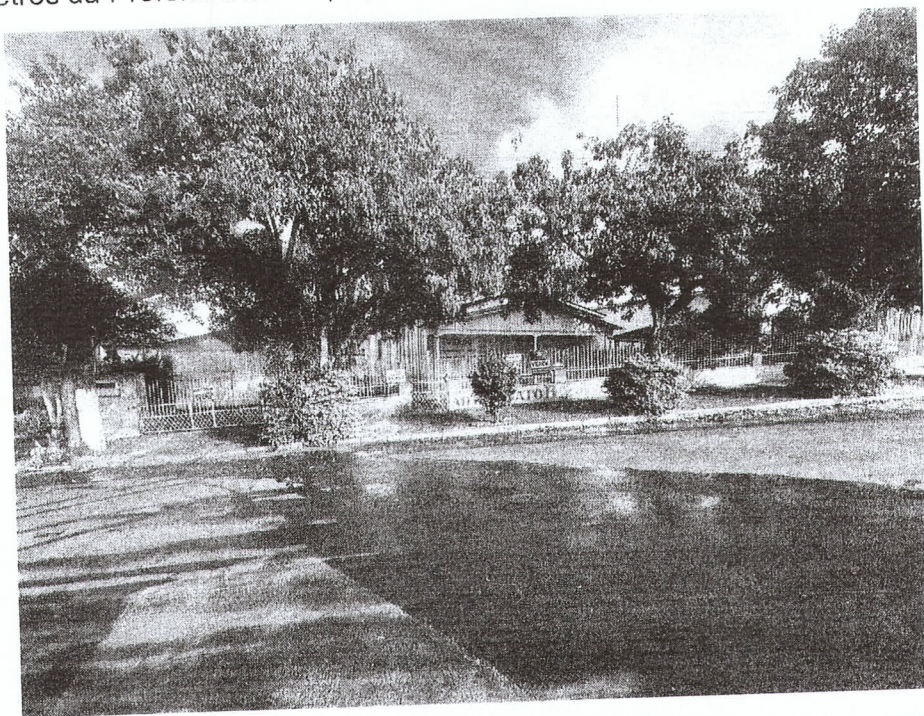
O valor de R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais).

Imóvel conta com 1.150,00m² no Centro de Catuipe/RS

Perfaz o R\$ 452,00/m².

Frente para Rua José Motta (asfaltada) com 20 metros;
Ao SUL, 55 metros; Ao NORTE, 60 metros; Fundos de 20m.

A 50 metros da Prefeitura Municipal, banco e UBS de Catuipe.



<https://jagminimoveisijui.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-centro-em-catupe-rs/228>

Jagmin Negócios Imobiliários Ltda – Jagmin Imóveis - CRECI 26.769J

CNPJ nº 47.772.379/0001-11

(55) 99961-5164

www.jagminimoveisijui.com.br

Rua do Comércio, 429 – Centro – Ijuí/RS – Cep: 98700-000
WhatsApp: (55) 9 9961 5164 – email: mara@jagmin.com.br

CORRETORES DE IMÓVEIS SOUZA e SCHIAVO

RELAÇÃO DE IMÓVEIS À VENDA (ÁREA CENTRAL)

_ TERRENO URBANO ÁREA DE 450m²

_ TERRENO URBANO com benfeitoria área de 721m²

_ TERRENO URBANO com benfeitoria área de 575,56m²

_ TERRENO URBANO com benfeitoria mista área de 1.111,61m²

_ TERRENO URBANO com benfeitoria área de 772,80 m²

_ TERRENO URBANO ÁREA DE 955,63m²

_ TERRENO URBANO COM PRÉDIO DE ALVENARIA ÁREA 378,20m²

Descrição do Imóvel

Terreno Urbano com benfeitoria mista

Área do terreno : 1.111,61m² 21,20 x 52,43

Construção área de 105,50m²

Localização : situado na área central , na rua José Motta nº 508

Valor do imóvel : R\$ 520.000,00

Em anexo o mapa do terreno e espelho de cadastro.

Exmo. Sr.

Ademir Sebastião Burmann

Pres. da Câmara Mun. de Vereadores

Catuípe/RS

Com nossos cumprimentos e, em atendimento ao Of. Câmara nº 38/2025 de 23/07/2025, vimos, por nosso interesse, apresentar Proposta de Venda do Imóvel (terreno com benfeitorias), localizado conforme Cadastro sob nº 22900-0, Setor 001, Quadra 010, Lote 001 junto a Prefeitura Municipal de Catuípe/RS, com área de 798,18m², ou seja:

Valor de R\$ 1.775.714,00 (Um milhão, setecentos e setenta e cinco mil e setecentos e quatorze reais) em pagamento único até a transferência de propriedade.

Aguardamos, com votos de estima, e nos colocamos a disposição para eventuais esclarecimentos.

Catuípe/RS, 22 de agosto de 2025.


Ernani Cezar Bernardi

Por si e demais Suc. / Herdeiros
de Erasmo Bernardi Neto

Ao

Exmo. Sr.

Ademir Sebastião Burmann

Pres. da Câmara Mun. de Ver. de Catuípe/RS

Catuípe / RS

Para:
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE CATUIPE

Assunto: Proposta de Venda de Imóvel de Sucessores/herdeiros de Benito Marasca

ADEMIR MARASCA, representante dos sucessores/herdeiros de Benito Marasca, em resposta ao ofício nº.39/2025, vem informar que o valor proposto para venda do imóvel "terreno" de propriedade de Benito Marasca, que se localiza na Rua Coronel Bicaco, Centro de Catuípe-RS, cadastrado sob o nº.41200-0, Setor 001, Quadra 017, Lote 01, medindo 18m X 25m, uma área de 450,00m²; é de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)

Sendo o que se apresentava para o momento.

Atenciosamente.

Catuípe-RS, 25 de agosto de 2025.



ADEMIR MARASCA
Representante dos Sucessores/herdeiros de Benito Marasca

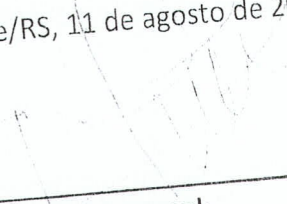
**EXCELENTÍSSIMO SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
VEREADORES DE CATUÍPE/RS:**

RUDI ANTÔNIO DACANAL, na condição de representante da Assistencial Hospitalar Catuípe, em atendimento a solicitação contida no Ofício Câmara nº 36/2025, informa que o valor de venda do imóvel objeto da Matrícula nº 8.977 do Registro de Imóveis desta Comarca de Catuípe e cadastrado sob o nº 31600-0 na Prefeitura Municipal de Catuípe, é de R\$ 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais).

Informamos, outrossim, que os valores e condições de pagamento podem ser pactuados entre as partes caso haja efetivo interesse na aquisição do imóvel.

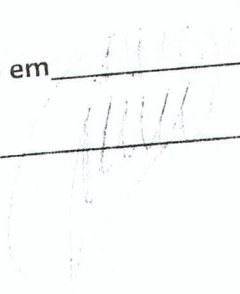
Com votos de consideração a esse Poder Legislativo, nos colocamos a disposição para eventuais esclarecimentos.

Catuípe/RS, 11 de agosto de 2025.



Rudi Antônio Dacanal
P/ Assistencial Hospitalar Catuípe

Recebido em _____



Catuípe, 20 de agosto de 2025.

Ilmo. Sr.

ADEMIR SEBASTIÃO BURMANN

MD. Presidente da Câmara de Vereadores de Catuípe

CATUIPE/RS

Senhor Presidente:

Pelo presente, atendendo o expediente recebido desta Câmara de Vereadores, presidida por Vossa Senhoria, datado de 23 de julho de 2025, por meio do qual solicita proposta de venda no tocante ao imóvel (terreno) localizado na Rua Cel. Joaquim Rodrigues, Centro de Catuípe, cadastrado sob número 1931200-0, Setor 4, Quadra 06-A, Lote 510, com as dimensões constantes na respectiva matrícula (16 metros de frente x 39,85 metros de fundos), com área de 648,27m², matrícula nº 6.935 e, tendo em vista que, de fato, desejo vendê-lo, formulo a seguinte proposta:

Proponho o valor de R\$ 890.000,00 (OITOCENTOS E NOVENTA MIL REAIS) pela venda do referido imóvel, ficando à disposição a eventual negociação.

Agradeço a consideração que me for dispensada.

Atenciosamente,



Fátima Shirley Guerra

Catuípe, 06 de agosto de 2025

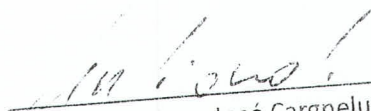
Para o SR.
Ademir Sebastião Burmann
Presidente da Câmara de Vereadores
Catuípe/RS

Prezado Senhor Presidente!

Em resposta ao Ofício Câmara n.º 41/2025, venho encaminhar minha proposta de venda de imóvel "terreno", de minha propriedade, sito a rua Coronel Joaquim Rodrigues, centro Catuípe/RS, cadastrado sob o nº.192700-0, Setor 004, Quadra 06A, Lote 020, matrícula nº.2587, medindo 18,00m de frente por 34,00m de fundos, uma área de 612,00m², sendo a minha proposta no valor de R\$900.000,00 (Novecentos mil) com pagamento a vista.

Fico a disposição para quaisquer dúvidas ou esclarecimentos através do fone: 55-996135525, tratar com o Cristiano.

Atenciosamente


Cristiano José Cargnelutti
Proprietário

Cristiano José Cargnelutti
Proprietário do imóvel
Catuípe/RS

RESPOSTA AO OFÍCIO Nº 47/2025

À CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE CATUIPE
AOS CUIDADOS DO EXMO. SR. PRESIDENTE,
ADEMIR SEBASTIÃO BURMANN

Assunto: Resposta ao Ofício nº 47/2025 – Proposta de Compra de Imóvel

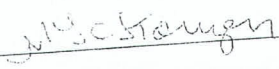
Prezados Senhores,

Em atenção ao Ofício nº 47/2025, datado de 28 de julho de 2025, pelo qual esta Câmara Municipal manifesta interesse na aquisição do imóvel localizado na Rua Coronel Bicaco, cadastrado sob o nº 15500-0, Setor 001, Quadra 008, Lote 154, com área de 594,10 m², de propriedade do espólio de João Leandro Konzen, vimos apresentar a seguinte proposta:

O valor para a venda do referido imóvel é de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), havendo possibilidade de negociação em condições a serem tratadas de comum acordo entre as partes.

Para dar prosseguimento às tratativas, solicitamos que os contatos e eventuais reuniões sejam realizados diretamente com o Andrei Ricardo Zucolotto, pelo telefone/WhatsApp (55) 9 9690-7833.

Atenciosamente,


MARIA ISABEL CERVI KONZEN

Herdeira e representante da família Konzen

Carta de oferta de imóvel.

Eu JUARES PIEPER CORRETOR DE IMOVEIS CRECI 53.893 , brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob nº595.518.600-04, localizado na Av. Rio Branco,506, centro de Catuipé- RS.

Venho por meio da presente oferta-lhe o seguinte imóvel.

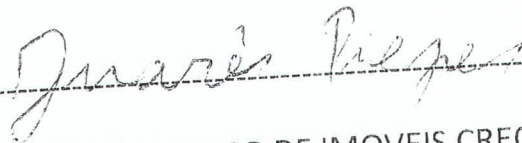
IMÓVEL: Terreno Urbano, medindo 955,00 m² de esquina, situado na Av. Rio Branco, com a João Lanot, centro na cidade de Catuipé-RS.

O referido imóvel acima esta registrado no registro de imóveis de Catuipé-RS.

VALIDADE: 30 dias

VALOR DO IMÓVEL: R\$:690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais)

Catuipé-RS 05 de setembro de 2025.



JUARES PIEPER CORRETOR DE IMOVEIS CRECI:53.893



Catuípe 21/08/2025

Para o Sr.
Ademir Sebastião Burmann
Presidente da Câmara de Vereadores
De Catuípe/RS

Assunto: Proposta de valores de compra do Imóvel localizado na Rua José Motta, 490 - Centro

Venho por meio desta, fazer proposta de valores do imóvel (terreno) de minha propriedade, a qual a referida aquisição será destinada para construção de prédio, para sede própria da Câmara de Vereadores de Catuípe. Tal terreno se localiza na Rua José Motta, 490, Centro de Catuípe/ RS. cadastrado sob nº 30400-0, Setor 001, Quadra 013, Lote 007, matrícula do imóvel nº 3577, medindo 18,00m de frente por 29,50m de fundos, **uma área de 513,00m²**.

Saliento o valor deste terreno **R\$ 490 mil** podendo ser negociado, caso for necessário.

Atenciosamente

Vera Luiza Boligon.



ATA 01/2025
ESCOLHA DO TERRENO PARA A CÂMARA DE VEREADORES

Aos sete (7) dias do mês de outubro o ano de dois mil e vinte cinco (2025), às 16:30hs, nas dependências da Câmara de Vereadores de Catuibe, reuniram-se os membros da Comissão Especial, nomeada pela Resolução nº.10/2025, que tem a finalidade de realizar a escolha do imóvel "terreno", que será adquirido pela Câmara de Vereadores, para construção da nova sede do Poder Legislativo. A Comissão analisou vários imóveis "terrenos", localizados nas áreas definidas pelas Resoluções nº. 06 e 09/2025.

A Comissão Especial, analisando os documentos das pesquisas de preços realizada pelos servidores da Câmara Municipal, que contataram com vários proprietários de imóveis, situados nas referidas áreas, encaminhando proposta de compra, constatou que muitos proprietários não mostraram interesse em negociar seus respectivos imóveis para o fim a que se destina, sendo que a maioria das propostas recebidas estavam com valores muito elevados, conforme demonstrado na tabela abaixo:

PROPRIETÁRIO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA m²	Vlr. M²	Vlr. Total
Herdeiros de Erasmio Bernardi Neto	Rua Coronel Bicaco Setor 001, Quadra 010, Lote 001	798,18	2.224,70	1.775.714,00
Assistencial Hospitalar Catuibe	Rua Osorio Ribeiro Nardes setor 001, Quadra 014, Lote 025	378,20	3.305,12	1.250.000,00
Herdeiros de Benito Marasca	Rua Coronel Bicaco Setor 001, Quadra 017, Lote 001	450,00	2.666,66	1.200.000,00
Cristiano José Cargnelutti	Rua Cel. Joaquim Rodrigues Setor 004, Quadra 064, Lote 020	612,00	1.470,58	900.000,00
Fátima Shirley Guerra	Rua Cel. Joaquim Rodrigues Setor 01, Quadra 06-A, Lote 510	648,27	1.372,88	890.000,00
Herdeiros de João Leandro Konzen	Rua Coronel Bicaco Setor 001, Quadra 008, Lote 154	594,10	1.346,57	800.000,00
Lais Morisso Dalepiane	Avenida Rio Branco Setor 001, Quadra 009, Lote 006	955,63	722,03	690.000,00
Herdeiros de Rosane Zanoni	Rua José Motta Setor 001, Quadra 13, Lote 006	1.150,00	447,83	515.000,00

TERRA DAS ÁGUAS MINERAIS



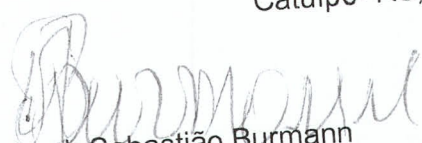
Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE CATUIPE
Rua Cel. Bicaco, 58 – CEP 98770-000
Fone: (55) 3336-1325
E-mail: camara@catuipe.rs.gov.br

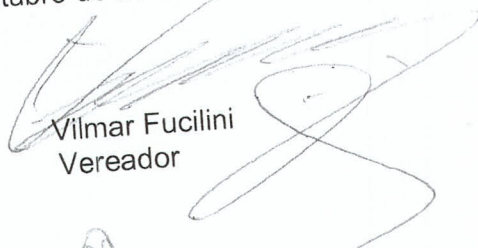
Vera Boligon	Luiza	Rua José Motta Setor 001, Quadra 13, Lote 007	513,00	955,16	490.000,00
Herd. Terezinha Marchesan	de N.	Rua Osório Ribeiro Nardes Setor 001, Quadra 008, Lote 004	432,00	925,92	400.000,00
Realda Antonieta Hannel		Rua Osório Ribeiro Nardes Setor 001, Quadra 008, Lote 236	218,50	1.601,83	350.000,00
Maria Sanmartini	Izabel	Rua José Motta Setor 001, Quadra 013, Lote 001	575,56	833,97	480.000,00

A Comissão Especial, entendeu que o imóvel que melhor atende as características, para o fim a que se destina a construção da nova sede do Poder Legislativo; É o imóvel de propriedade de herdeiros de Rosane Zanoni, localizado na Rua José Motta, no Setor 01, Quadra 13, Lote 006, matrícula nº.2.383, com área de um mil e cento e cinquenta metros quadrados (1.150m²); sua localização está a menos de 100m (cem metros) do Prédio do Centro Administrativo, da Câmara de Vereadores e Secretaria de Saúde, outro fator é o valor do metro quadrado (m²), que é o mais barato em relação aos demais pesquisados, está dentro da realidade do mercado imobiliário. No entanto, será solicitado a dois (02) corretores de imóveis locais avaliação do referido imóvel e mais uma Avaliação do Departamento de Engenharia do Município.

E, por ser expressão da verdade, anexamos os documentos de avaliação e propostas de venda, e passamos e assinamos a presente ata.

Catuípe- RS, 07 de outubro de 2025.


Ademir Sebastião Burmann
Presidente da Câmara de Vereadores


Vilmar Fucilini
Vereador


Leni Maria Duarte Cauduro
Vereadora


Israel Brittes Carvalho
Técnico Legislativo


Osmar Dal Ross
Contador

TERRA DAS ÁGUAS MINERAIS