

MENSAGEM N.º 036 DE 07 DE MAIO DE 2025.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

RECEBIDO EM

14 / 05 / 25

Câmara Mun. de Vereadores

Temos a grata satisfação de dirigir-nos a Vossas Excelências, oportunidade em que solicitamos a análise e apreciação do **PROJETO DE LEI N.º 036/2025 DE 07 DE MAIO DE 2025**, em apenso, que ***Autoriza o Poder Executivo Municipal a transferir imóvel que descreve, de propriedade do Município, dentro da Política de Regularização Fundiária ao Senhor Bolivar Ferro.***

Em mais uma iniciativa da Administração Municipal, dentro da Política Habitacional, estamos promovendo a possibilidade de um Concessionário receber a sua Escritura Pública e poder dizer que tem uma casa própria, uma casa para chamar de sua.

Nesta oportunidade estamos apresentando este Projeto de Lei, que visa à transferência de um imóvel de propriedade do Município ao Concessionário Bolivar Ferro, conforme documento em anexo, que detém a concessão desde 1994, e que, ao longo dos anos, efetuou os pagamentos devidos, estando quites com a Fazenda Municipal.

Anexos também, encontram-se os documentos exigidos pela legislação vigente de Regularização Fundiária, bem como o Laudo de avaliação atual do bem.

Trata-se de uma situação consolidada e entendemos em transferir o bem, em virtude do cumprimento das condições constantes do Contrato, bem como da quitação total das parcelas devidas.

Assim, esperamos que este Projeto venha a merecer a aprovação unânime de todos os membros desta Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito Municipal de Tapejara,
aos sete dias de mês de maio de 2025.


EVANIR WOLFF
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI N.º 036/2025 DE 07 DE MAIO DE 2025.

Autoriza o Poder Executivo Municipal a transferir imóvel que descreve, de propriedade do Município, dentro da Política de Regularização Fundiária ao Senhor Bolivar Ferro.

Art. 1.º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a transferir, dentro da Política de Regularização Fundiária, para fins de moradia, o imóvel de propriedade do Município de Tapejara abaixo descrito, sob Matrícula n.º 19.170, constante das fls. 01 do Livro 2 do Ofício de Registro de Imóveis de Tapejara, objeto do Contrato de Concessão de Uso como Direito Real Resolúvel n.º 60/94, firmado em 26 de maio de 1994, ao Senhor Bolivar Ferro, portador do CPF sob o n.º [REDACTED].

UM LOTE URBANO, sob número 01, da quadra 892, de forma irregular, sem benfeitorias, situado com frente no lado par da Rua José Pagno, esquina com a Rua Ari Calegari, no quarteirão formado por essas e pelas Ruas Lourenço José Dall'Oliveiro e Pedro Rebeschini, com área superficial de 159,65m² (cento e cinquenta e nove metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), confrontando e medindo: ao NORTE, com terreno da Prefeitura Municipal de Tapejara, em 10,00 metros; ao LESTE, com a Rua Ari Calegari, em 15,95 metros; ao SUL, com a Rua José Pagno, em 10,00 metros; e ao OESTE com o Lote 02, em 15,98 metros.

Parágrafo único. O imóvel constante deste artigo é avaliado em 63.860,00(sessenta e três mil e oitocentos e sessenta reais).

Art. 2.º A transferência de que trata o artigo anterior, dá-se em virtude do cumprimento das condições constantes do Contrato e a quitação total das parcelas devidas.

Art. 3.º As despesas e emolumentos decorrentes da transferência correrão por conta do concessionário.

Art. 4.º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TAPEJARA,

aos...


EVANIR WOLFF
Prefeito Municipal de Tapejara

MEMORANDO SMH Nº 058/25

Tapejara, 05 de Maio de 2025.

A Senhora

Sandra Inês Bernardi Rodigueri

Secretária Municipal de Administração

Assunto: Elaboração de Projeto de Lei para Transferência de Lote urbano.

Ao cumprimentá-la cordialmente, solicitamos por meio deste, conforme documentos anexos e nos termos da Legislação Habitacional, a elaboração de projeto de lei visando a transferência de lote urbano de propriedade do município, sob número 01, da quadra 892, matrícula 19.170, em nome de Bolívar Ferro.

Em anexo os seguintes documentos:

- Certidão Negativa de débitos;
- Parecer Jurídico n. 048/2025;
- Comprovante de Quitação;
- Matrícula do imóvel;
- Avaliação do imóvel;
- Contrato de concessão real de uso;
- Parecer do Conselho Municipal de Habitação.

Desde já agradecemos e nos colocamos à disposição para maiores esclarecimentos, se necessário.

Atenciosamente



Paulo César Langaro

Secretaria Municipal da Habitação e Regularização Fundiária

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO COMO DIREITO
REAL RESOLÚVEL N. 60294

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o MUNICÍPIO DE TAPEJARA, Estado do Rio Grande do Sul, entidade Constitucional de Direito Público, inscrito no CEC/MF n.º 87.615.499/0001-42, representada neste ato pelo seu Prefeito Municipal, Sr. GILBERTO BORG, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador do CIC 360.697.520-15, doravante denominado simplesmente de **CONCEDENTE**, e, de outro lado o senhor(a) **BOLIVAR FERRO**, brasileiro, casado, residente a Rua do Comércio, 1395, nesta cidade de Tapejara RS, portador do CIC n.º 389.180.720-15, doravante denominado simplesmente de **CONCESSIONÁRIO(A)**, têm, entre si, justo e acordado, por este instrumento e na melhor forma de direito o que seguir, reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO CONTRATO

O presente contrato tem por objeto o financiamento, com recursos do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, para a construção de unidades habitacionais, com características específicas, conforme projeto e memorial descritivo, devidamente aprovados na Prefeitura Municipal, obediente a tudo o que preceitua e estabelece a Lei Municipal n.º 1798, de 11 de outubro de 1993, cuja obra será realizada em imóvel de propriedade do **CONCEDENTE**, com a devida infraestrutura previamente destinada para esse fim, mediante projeto e orçamento.

CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR DO CONTRATO

O montante total do financiamento, ora comprometido, será de acordo com a relação abaixo, sendo que o **CONCESSIONÁRIO(A)**, somente poderá obter os valores até o máximo constante do orçamento expresso pela Unidade Real de Valor (U.R.V.)

Espe	Quantidade	U.R.V
1.0 - Terreno		333,66
2.0 - Infraestrutura (água e luz)		222,04
3.0 - Locação da Obra		127,40
4.0 - Instalações Elétrica		176,00
5.0 - Instalações Hidro-sanitária		249,00
6.0 - Tijolos Maciços	4.250 unidades	200,00
7.0 - Tijolos 6 Furos	2.700 unidades	203,23
8.0 - Areia média	8,80 m³	155,30
9.0 - Brita n.º 1,5	3,30 m³	36,40
10.0 - Cimento	36 Sacos	255,00
11.0 - Pozolan	570,0 Kilos	17,60

12.0 - Esquadrias	8,52 m2	256,61
13.0 - Cobertura (telhas e cumeeiras)		464,69
14.0 - Assobalho de Vigamento	26,46 m2	333,66
15.0 - Forro de gesso	59,00 m2	248,73
16.0 - Pregos	30,90 Kilos	38,83
17.0 - Ferro	171,50 Kilos	124,97
18.0 - Mão-de-obra		800,79

TOTAL EM U.R.Vs. 4.244,11
(Quatro mil, duzentas e quarenta e quatro, vírgula onze URVs.)

CLAUSULA TERCEIRA - PRAZO DO FINANCIAMENTO
As partes contratantes de comum acordo, estabelecem que o presente financiamento será pago em 90 (Noventa) meses, cujo pagamento será efetuado em prestações mensais, sendo que cada uma corresponda a 47,16 (quarente e sete vírgula dezesseis) URVs, sendo que a parcela de n.º 90 será de 46,87 (quarenta e seis vírgula oitenta e sete) URVs.

CLAUSULA QUARTA - DO PRAZO DA OBRA
O CONCEDENTE entregará a construção da unidade habitacional, em estado de acabamento final, como reboco nas paredes, pintura ou qualquer outra melhoria.

CLAUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO
O CONCESSIONÁRIO pagará ao CONCEDENTE, até o dia 10 do mês subsequente ao vencido, através de carnê ou mediante recibo, que constará o equivalente ao número de prestações, cujo valor será transformado em U.R.Vs., na Tesouraria do Município ou Banco autorizado, contando da data da assinatura do presente instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO
O não pagamento na data prevista, implicará no pagamento do principal, acrescido dos juros legais e multa de 10% (dez por cento), do respectivo valor, bem como, se ocorrer o atraso de 5 (cinco) parcelas consecutivas, implicará na revogação do presente instrumento contratual, existente entre o CONCEDENTE e o CONCESSIONÁRIO(A).

CLAUSULA SEXTA - DA DESTINAÇÃO
Destina-se o presente programa somente para uso exclusivo residencial, sendo vedado qualquer outra atividade que não seja para moradia, bem como o CONCESSIONÁRIO(A), não poderá vender, locar ou sublocar, em todo ou em parte, ceder ou transferir a terceiros, sob qualquer título, pois se tal ocorrer, determinará a rescisão do presente Contrato de Concessão, retornando o imóvel ao CONCEDENTE. Observa-se que o uso residencial será tão somente para a família do CONCESSIONÁRIO(A).

CLÁUSULA SÉTIMA - DA MÃO DE OBRA
A mão de obra será fornecida integralmente pelo CONCE-
DENTE, por meio de seus servidores ou empresas contratadas, para
esse fim.

CLÁUSULA OITAVA - DA AMORTIZAÇÃO
Na construção das unidades habitacionais, as importân-
cias pagas a título de ocupação, durante o prazo de concessão,
serão consideradas amortizações e, ao atingirem o valor total do
financiamento, desde que cumpridas todas as obrigações e condi-
ções previstas neste contrato, será outorgada a escritura defini-
tiva de propriedade ao CONCESSIONÁRIO(A), seu cônjuge sobrevivente
ou a seus herdeiros pela ordem legal da sucessão, correndo as
despesas da escritura e registro por conta exclusiva do CONCES-
SIONÁRIO(A), cônjuge ou herdeiros.

PARÁGRAFO ÚNICO - DO SALDO DEVEDOR
Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, do
total das URVs, financiadas, será deduzido as URVs pagas, obten-
do-se, assim, o saldo devedor em U.R.Vs., bastando multiplicar
esse saldo de URVs pelo seu valor diário, obtendo-se, assim, o
valor em cruzados reais.

CLÁUSULA NONA - OCORRENDO MORTE DO CONCESSIONÁRIO(A)
Em caso de morte do CONCESSIONÁRIO, transmite-se a seus
herdeiros, e todos os direitos e obrigações previstas na Lei Munici-
pal n.º 1786, de 11 de outubro de 1999 e na legislação civil vi-
gente.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA FISCALIZAÇÃO
Fica o CONCEDEnte com o direito de fiscalizar e visto-
riar a obra em qualquer tempo, bem como após o término da mesma,
sobre sua destinação de uso obediente ao que preceitua o presente
instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA REVERSO
Ocorrendo a impossibilidade do CONCESSIONÁRIO(A), côn-
juge ou herdeiros deste em continuar no pagamento das amortiza-
ções referentes ao presente instrumento, terá direito de prefe-
rência o CONCEDEnte na rescisão do mesmo, devendo, realizar a de-
volução dos valores em U.R.Vs. pagas, em igual número de presta-
ções mensais, que foram amortizadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DÚVIDAS SE SURDIREM
Caberá ao CONSELHO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO, emitir pare-
cer sobre cada construção habitacional, antes que se promova o
registro no Ofício Imobiliário, bem como resolver os impasses e
dúvidas na implantação do programa habitacional.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA
É facultado ao CONCESSIONÁRIO(A), seu cônjuge ou herdeiros, a liquidação antecipada do saldo devedor do financiamento, bastando para tanto, solicitar ao CONCEDENTE, por escrito, para que este promova e o cientifique do saldo devedor, sempre tomando-se por base o total de URVs, e seu valor diário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA MODIFICAÇÃO DA OBRA
Se o CONCESSIONÁRIO(A) executar qualquer obra, posteriormente, que importe em modificação ou alteração da unidade habitacional(casa), o mesmo poderá fazê-lo com autorização prévia e expressa, por escrito, pelo CONCEDENTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS RECURSOS
As despesas decorrentes do presente contrato, serão por conta da dotação orçamentária n 07.02.4110-1032.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO COMPETENTE
As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Tapejara, Estado do Rio Grande do Sul, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as dúvidas porventura existentes, referentes ao presente instrumento.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma para o mesmo fim, juntamente com duas testemunhas também signatárias, prometendo fazê-lo sempre bom e válido.

Em frente ao Gabinete do Prefeito Municipal
Tapejara RS, 26 de Maio de 1994.

do CONCEDENTE

TESTEMUNHAS

CONCESSIONÁRIO(A)

FIADOR LUIZ CELSO SLONGO

CIC: 337.683.870-00

ADITIVO Nº 14/98

TERMO DE RE/RATIFICAÇÃO AO CONTRATO Nº 60/94

Que fazem o Município de Tapejara e o compromissário comprador(a), abaixo firmado, por este e na melhor forma de direito, vem pelo presente re/ratificar o Contrato de promessa de Compra e Venda firmado em 26.05.94, em obediência a decisão judicial, e de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A Cláusula Terceira do Contrato acima descrito passa a ter a seguinte redação:

"Cláusula Terceira": Quanto ao valor em virtude de sentença judicial e mantida em reexame necessário através do Processo nº 7956-238, o qual tramita na Comarca de Tapejara, passará o valor mensal da prestação ser o correspondente a R\$ 14,00 (quatorze reais).

CLÁUSULA SEGUNDA: Quanto aos valores já pagos ou depositados em juízo serão compensados e abatidos das 180 parcelas do financiamento do Contrato, considerando o valor de R\$ 14,00 (quatorze reais) cada.

CLÁUSULA TERCEIRA: Ficam re/ratificados todas as demais Cláusulas e condições estipuladas no presente Contrato.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
Tapejara, 20 de Agosto de 1998

Compromitente Vendedor
Município de Tapejara
Gilmar Sossella
Prefeito Municipal

Compromitente Comprador
Bolivar Ferro

TESTEMUNHAS:

[Handwritten signatures of witnesses]

Tapejara de Todos Nós



Prefeitura de Tapejara/RS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Município de Tapejara
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
Certidão Negativa de Débitos - Geral
Certidão Ano/Número: 2025/355

Dados do Contribuinte

Nome: BOLIVAR FERRO
CPF: 389.180.720-15

CERTIFICO de ordem do senhor Secretário da Fazenda, Responsável pelo Setor de Tributos, desta Prefeitura, a pedido da parte interessada, e as vistas das informações prestadas pelos órgãos fazendários, que o **CONTRIBUINTE** acima identificado, **NADA DEVE**, junto a esta Prefeitura.

CERTIFICO, outrossim, que fica ressalvado o direito da Fazenda Publica do Município, na cobrança de débitos provenientes de impostos, taxas e multas que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo. É o que cumpre certificar.

Prazo de Validade: 90 dias, de acordo com a Lei Municipal nº 3.442/2010 de 24 de dezembro de 2010, art. 128.

ATENÇÃO: A validade deste documento está condicionada a verificação no portal da Prefeitura Municipal de Tapejara www.tapejara.rs.gov.br.

Dígito Verificador: 4767

Certidão emitida em: 29/01/2025

Com validade até: 29/04/2025

Data impressão: 29/01/2025 - 16:13

<http://177.22.82.210:8080/multi24/sistemas/portal/>

Rua do Comercio, 1468 - CEP: 99950-000 - Centro - Tapejara - RS
Fone/Fax: (54)33444700



República Federativa do Brasil

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TAPEJARA
GELSO JOSÉ FELINI - REGISTRADOR DESIGNADO

CERTIDÃO NEGATIVA

CERTIFICO, a pedido de parte interessada que, de acordo com os livros deste **SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**, verifiquei que até a presente data, inexistem registros ou averbações de **ÔNUS REAIS, LEGAIS, CONVENCIONAIS ou AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, gravando o imóvel abaixo caracterizado:

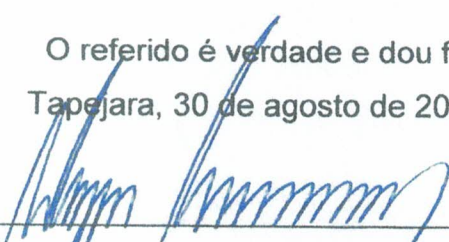
IMÓVEL: UM LOTE URBANO, com a área de 159,65-m².-

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE TAPEJARA-RS.-

MATRÍCULA: **19170**, do Livro 02.-

O referido é verdade e dou fé.

Tapejara, 30 de agosto de 2024.


Wagner Lauermann - Registrador Substituto

Emol.: Certidão 1 página: R\$12,20 (0644.03.2100001.34994 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$25,00 (0644.03.2100001.34992 a 34993 = R\$8,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0644.01.2300002.30341 = R\$2,00)



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099994 53 2024 00016792 43



MODELO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – USO RESTRITO

PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

Requisitos da Lei 6.530/78 e a Resolução 1.066/2007 COFECI.

Critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos

1) Identificação do solicitante:

Prefeitura Municipal de Tapejara - Rs

2) Finalidade do PTAM:

Determinação do Valor de Mercado do Imóvel avaliando para fins de venda

3) Identificação e caracterização do Imóvel:

Um Lote Urbano, sob nº 01, da quadra nº 892, de forma irregular, sem benfeitorias avaliadas, situada com frente no lado para da rua José Pagno, esquina com a Rua Ari Calegari, no quarteirão formado por essas e pelas Ruas Lourenço José Dall' Olivo e Pedro Rebesquini, com área superficial de 159,65m² (cento e cinquenta e nove metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), confrontando e medindo: ao NORTE, com terreno da Prefeitura Municipal de Tapejara, em 10,00 metros; ao LESTE, com a Rua Ari Calegari, em 15,95 metros, ao SUL, com a Rua José Pagno, em 10,00 metros; e, ao OESTE: com o lote 02, em 15,98 metros.

3.1) Número da matrícula e cartório de registro imóveis;

Matrícula nº 19.170 do Cartório de Registro de Imóveis de Tapejara RS.

3.2) Proprietário do imóvel;

Prefeitura Municipal de Tapejara Rs

3.3) Área do terreno em m²;

159,65m² (cento e cinquenta e nove metros e sessenta e cinco decímetros quadrados),

3.4) Área construída em m²;

O imóvel que está sendo avaliado não possui benfeitorias averbadas na matrícula.

3.5) Dimensões perimétricas em m²;

Um Lote Urbano, sob nº 01, da quadra nº 892, de forma irregular, sem benfeitorias avaliadas, situada com frente no lado para da rua José Pagno, esquina com a Rua Ari Calegari, no quarteirão formado por essas e pelas Ruas Lourenço José Dall' Olivo e Pedro Rebesquini, com área superficial de 159,65m²


Abido Participações Ltda
CNPJ: 23.450.194/0001-22

MODELO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – USO RESTRITO

PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

Requisitos da Lei 6.530/78 e a Resolução 1.066/2007 COFECI.

Critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos

(cento e cinquenta e nove metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), confrontando e medindo: ao NORTE, com terreno da Prefeitura Municipal de Tapejara, em 10,00 metros; ao LESTE, com a Rua Ari Calegari, em 15,95 metros, ao SUL, com a Rua José Pagno, em 10,00 metros; e, ao OESTE: com o lote 02, em 15,98 metros.

3.6) Descrição das confrontações;

Um Lote Urbano, sob nº 01, da quadra nº 892, de forma irregular, sem benfeitorias avaliadas, situada com frente no lado para da rua José Pagno, esquina com a Rua Ari Calegari, no quarteirão formado por essas e pelas Ruas Lourenço José Dall' Olivo e Pedro Rebesquini, com área superficial de 159,65m² (cento e cinquenta e nove metros e sessenta e cinco decímetros quadrados).

3.7) Descrição detalhada do imóvel e acessórios (construções, benfeitorias, instalações, rede de luz, etc...);

A vistoria “in loco” do imóvel avaliado foi realizada no dia 14/04/2025, o terreno está localizado no nível da rua, existe Rede de Abastecimento de Água e de Energia Elétrica, Iluminação Pública, Rede Telefônica, Coleta de Lixo e Pavimentação em Asfalto no leito da Rua José Pagno e da Rua Ari Calegari.

O imóvel está localizado em uma Av bem movimentada, porém faz parte mutirão habitacional.

3.8) Contextualização do imóvel na vizinhança e infraestrutura disponível;

O imóvel avaliado localiza-se em local dotado de boa infraestrutura básica (Água, Rede de Energia Elétrica, Coleta de Lixo, Pavimentação, enfim infraestrutura completa na região).

3.9) Aproveitamento econômico do imóvel.

Conforme informações imobiliárias de vendas já realizada em 2025 no Loteamento Loteamro Borges com imóvel de características parecidas (comprador e vendedor de lotes no município de Tapejara). O imóvel possui uma boa localização, porem faz parte de um loteamento popular habitacional de terrenos pequenos. E conforme dados obtidos por imobiliárias e empresas(documento em anexo).

4) Pesquisa de imóveis comparando:

4.1) Aplicação do método comparativo direto de dados de mercado;


Abido Participações Ltda
CNPJ: 23.450.194/0001-22

MODELO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – USO RESTRITO

PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

Requisitos da Lei 6.530/78 e a Resolução 1.066/2007 COFECI.

Critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos

Para realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para avaliação de imóveis.

Neste Método, a determinação do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de Natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados por meios de técnicas de homogeneização normatizadas.

4.1.1) Identificação dos imóveis escolhidos para compor amostra e respectivas fontes;

- Imóvel 1: Endereço: Rua Arlindo Matevi (pavimentado com calcamento pedra de basalto)

Área do Terreno = 300,00 m² (10,00 m x 30,00 m)

Valor Comercializado R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais)

Custo R\$/m² = 400,00

Dado fornecido pela empresa Compacta Negócios Imobiliários Ltda

- Imóvel 2: Endereço: Americo Ferreira Filho (pavimentado com asfalto)

Área do Terreno = 200,00 m² (10,00 m x 20,00 m)

Valor à ser Comercializado R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais)

Custo R\$/m² = 400,00

Dado fornecido pela Empresa Imobiliária Conceito

4.2) Homogeneização dos itens da amostra.

Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados / Números de valores pesquisados

800,00 : 2 = R\$ 400,00 (Média Aritmética)

Adotou-se 10% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 360,00 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 440,00 (média aritmética + 10%). Portanto, o valor a ser adotado


Abido Participações Ltda
CNPJ: 23.450.194/0001-22

MODELO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – USO RESTRITO

PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

Requisitos da Lei 6.530/78 e a Resolução 1.066/2007 COFECI.

Critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos

por metro quadrado do imóvel por estar localizado em uma região que o imóveis são com tamanho menor e construídos em mutirão é de R\$ 400,00.

Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Área do Imóvel: 159,65 m²

Valor do Imóvel Avaliando = Área Total do Imóvel Avaliando x Valor Médio do m² 159,65 m² x R\$ 400,00 = R\$ 63.860,00 (Sessenta e três mil oitocentos e sessenta reais).

5) Determinação do valor do imóvel avaliando:

5.1) Valor de mercado;

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: = R\$ 63.860,00 (Sessenta e três mil oitocentos e sessenta reais).

Admitindo-se uma variação de até 10 % (vinte por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 57.474,00 (cinquenta e sete mil quatrocentos e setenta e quatro reais) e o máximo de R\$ 70.246,00 (setenta mil duzentos e quarenta e seis reais).

6) Encerramento/conclusões do PTAM:

6.1) Data da avaliação;

15 de Abril de 2025.

6.2) Assinatura e identificação do profissional/empresa



Corretor de Imóveis – Altemir Abido

Abido Participações Ltda

Creci - RS 42.770



Abido Participações Ltda
CNPJ: 23.450.194/0001-22

MODELO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – USO RESTRITO

PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

Requisitos da Lei 6.530/78 e a Resolução 1.066/2007 COFECI.

Critérios mercadológicos da ABNT – NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos

7) Anexos:

7.1) Relatório fotográfico;

7.2) Localização do imóvel

7.3) Mapa de Localização


Abido Participações Ltda
CNPJ: 23.450.194/0001-22

BOLIVAR FERRO

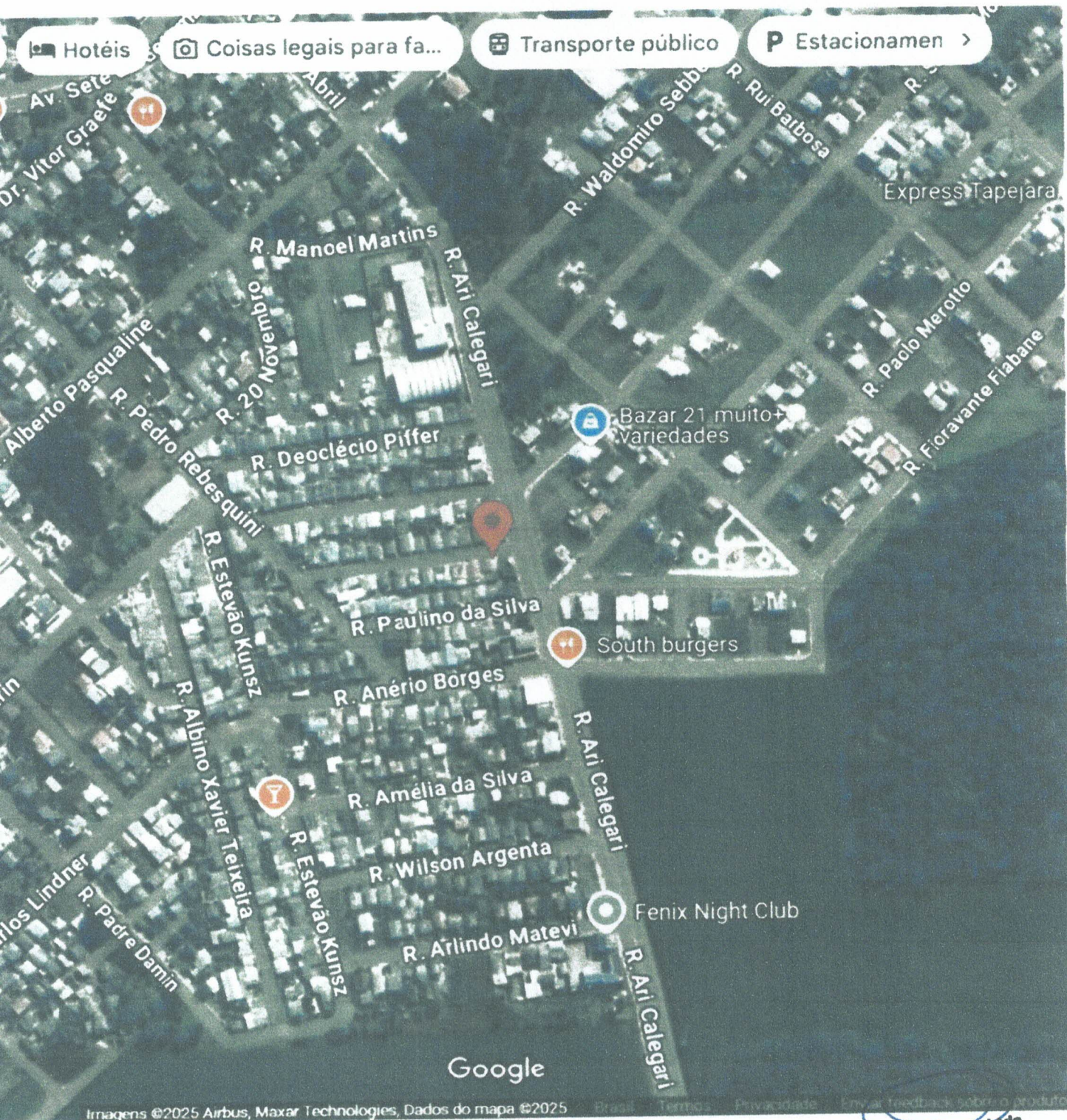



Abido Participações Ltda
CNPJ: 23.450.194/0001-22

BOLIVAR FERRO



Abido Participações Ltda
CNPJ: 23.450.194/0001-22



Imagens ©2025 Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2025

Brasil Termos

Privacidade

Enviar feedback sobre o produto

Abido Participações Ltda
CNPJ: 23.450.194/0001-22

Ata nº001/2025

Aos treze dias do mês de Março de dois mil e vinte e cinco, às nove horas, na sala de reunião da Prefeitura Municipal de Tapejara, realizou-se reunião ordinária do Conselho Municipal de Habitação. Estavam presentes os seguintes membros: Darcilo Adair Fracaro, Daiane Zanin e Paulo César Lângaro representando a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, Gilberto Scariot representando a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Helena Canali Stefani representando a Cáritas Diocesana, Rafael N. Hanel representando a Secretaria Municipal de Saúde, Marcio Henkens representando a Secretaria Municipal de Administração, Eduarda Lemes representando a Secretaria Municipal de Finanças e, Silvia Bertollo representando a Ordem dos Advogados do Brasil – OAB. O presidente do Conselho, Srº Darcilo Adair Fracaro, deu abertura à reunião, saudando os presentes e agradecendo a presença de todos. A reunião tem como pauta apresentar sobre o andamento do Loteamento Habitacional Vida Nova e Loteamento Municipal Bella Vita. A explanação aconteceu por meio da projeção de imagens atuais, informando que ambos já iniciaram as construções das casas. Foi repassadas informações sobre o Programa “A Casa é Sua”, programa do Governo Estadual, onde foi encaminhado pedido para habilitação e recebimento de recursos para construção de cinquenta unidades habitacionais. Em viagem para Brasília no mês de Fevereiro, foi protocolado também no Ministério das Cidades, solicitação para recebimento de recursos para a construção de mais vinte e cinco casas. Ambas ações verbalizadas são iniciativas que visam à amenização do déficit habitacional existente, as quais aguarda-se retorno. Continuando, Darcilo informa sobre a alteração de membros do Conselho Municipal de Habitação. Sobre o Programa Um Lar para Amar, tem duas casas ainda em construção, sendo a dos beneficiários: Maria Angelita Gonçalves e Valmor Fagundes. Prosseguindo, foi repassado para análise do conselho, ações voltadas a ampliações, reformas e melhorias do Programa Um Lar para Amar, para as seguintes famílias: Loreni Dias do Amaral, para revestimento e pia do banheiro e colocação de aberturas, o valor estimado em materiais é de quatro mil trezentos e oito reais com vinte e quatro centavos. Noeli Godoi de Freitas, auxílio para continuidade de construção de nova unidade habitacional, o valor estimado é de cinco mil quatrocentos e quarenta reais. Lindacir Ribeiro, colocação de novas aberturas, edificação de divisórias e concerto de telhado, sendo o valor

estimado de quatro mil trezentos e oitenta e nove reais com oitenta e cinco centavos. Eduarda Nunes de Oliveira, ampliação de residência através da construção de novo espaço, valor estimado de quatro mil trezentos e oitenta e nove reais com oitenta e cinco centavos. Daniela Nunes, ampliação da residência através da construção de um quarto, o valor estimado é de quatro mil quatrocentos e vinte e nove reais. Angela Fagundes, para construção de novo espaço para fins de cuidados da filha Gabriela Fagundes que teve um aneurisma cerebral, sendo o valor estimado de vinte e oito mil cento e noventa e oito reais. Após análise, o conselho delibera parecer favorável por unanimidade dos presentes para a concessão dos auxílios solicitados. Na sequência, foram repassados casos de regularização fundiária, sendo das seguintes pessoas: Bolívar Ferro, Luis dos Santos e Miguel T. Suzin. Os casos mencionados acima possuem documentação completa e parecer jurídico. Após análise do conselho, é concedido parecer favorável por unanimidade dos presentes, autorizando a regularização. Ainda sobre regularização fundiária, foi repassado o caso de Gilson Ubirajara Maestro e sua esposa, o qual possui documentação completa, porém está faltando o parecer jurídico. Neste caso o conselho delibera parecer favorável, condicionando a aprovação do parecer jurídico. Prosseguindo, foi apresentada a situação que se encontram as casas de Loreci Zanateli e Nair Salete Dávila Lopes, ambas em decorrência de seu estado precário, colocam seus moradores em situação de risco. Também, tem a situação de Maristela Terezinha dos Santos, que no final do ano de dois mil e vinte e quatro teve sua residência acometida por um incêndio, sendo totalmente destruída, residindo no momento com um familiar. Nas situações apresentadas, foi exposto que trata-se de casos em que necessitam de moradias novas, pois melhorias não solucionariam os problemas habitacionais existentes. Diante disso, a alternativa apresentada é de construção por meio de inclusão em algum programa habitacional que o município possa vir a ser contemplado, ou não havendo esta possibilidade sendo avaliada a possibilidade de construção com recursos próprios municipais. Após análise, o conselho delibera parecer favorável as opções mencionadas acima. Nada mais havendo a constar, encerro a presente ata, que será assinada por mim e demais participantes da reunião.



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 1

COMARCA DE TAPEJARA

REGISTRO DE IMÓVEIS

GELSO JOSÉ FELINI - REGISTRADOR DESIGNADO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que esta imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde a reprodução autêntica, de inteiro teor, da ficha a que se refere:

CNM: 099994.2.0019170-96



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Tapejara - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.

1

Matrícula

19.170

Tapejara, 11 de janeiro de 2011

MATRÍCULA

IMÓVEL: UM LOTE URBANO, sob número 01, da quadra 892, de forma irregular, sem benfeitorias, situado com frente no lado par da Rua José Pagno, esquina com a Rua Ari Calegari, no quarteirão formado por essas e pelas Ruas Lourenço José Dall'Olive e Pedro Rebeschini, com área superficial de **159.65-m²** (cento e cinquenta e nove metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), confrontando e medindo: ao **NORTE**, com terreno da Prefeitura Municipal de Tapejara, em 10,00 metros; ao **LESTE**, com a Rua Ari Calegari, em 15,95 metros, ao **SUL**, com a Rua José Pagno, em 10,00 metros; e, ao **OESTE** com o Lote 02, em 15,98 metros.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE TAPEJARA-RS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 87.615.449/0001-42, com sua sede administrativa (Prefeitura Municipal), situada na Rua do Comércio, nº 1468, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 14.625, do Livro 2, desta Serventia.

Registrador Substituto: Gelso José Felini

R\$14.30. Selo: 0644.01.1000064.32867 - NIHIL: 0644.02.0800002.05926 - NIHIL RD

(Continua no Verso)

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Tapejara, RS, 30 de agosto de 2024, às 14:22:02.

Total: R\$41,30 ()

Certidão 1 página: R\$12,20 (0644.03.2100001.34990 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0644.03.2100001.34989 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$56,60 (0644.01.2300002.30339 = R\$2,00)

Wagner Lapermann
Registrador Substituto



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS

<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>

Chave de autenticidade para consulta

099994 53 2024 00016790 81



Rua do Comércio, 880 - Tapejara/RS - CEP 99.950-000 - Fone: (54) 3344-1545

Email: registrotapejara@netvisual.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

PARECER JURÍDICO N. 048/2025

Assunto: Transferência de propriedade do imóvel

Requerente: Secretária da Habitação

Ementa: Comercialização. Transferência de propriedade de lote urbano. Cumprimento da legislação municipal. Possibilidade, desde que cumpridas as normas vigentes. Considerações.

RELATÓRIO:

Trata-se de solicitação da Secretária de Habitação e Regularização Fundiária, a qual questiona acerca da possibilidade jurídica de transferência de titularidade de propriedade de imóvel.

O pedido aportou no Departamento Jurídico em 29 de janeiro de 2025, junto ao pedido por escrito através do Memorando SMH nº 08/2025, foi entregue, matrícula do lote sob o nº 19.170, certidão negativa de averbação de ônus reais sobre o lote, termo de confissão de dívida, e cópia do Contrato de Concessão Uso com direito real resolúvel nº 060/94.

PARECER:

A matrícula nº 19.170 do livro nº 2 do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Tapejara/RS (cópia anexa), refere-se a um lote urbano sob o nº



01, da quadra nº 892 com área superficial de 159,65m² de propriedade do Município de Tapejara, inscrito no CNPJ sob o nº 87.615.449/0001-42.

Em 31 de dezembro de 1999 fora sancionada a Lei Municipal nº 2.213 que dispõe sobre a constituição do Conselho Municipal de Habitação, criação do Fundo Municipal e ele vinculado, criação de programas municipais de habitação e dá outras providências.

Em 26 de maio de 1994 foi assinado o contrato de Concessão de Uso com direito real resolúvel sob o nº 60/94, entre o Município de Tapejara e o Sr. Bolivar Ferro.

A concessão de direito real de uso pode ser conceituada como um direito real tipificado pela legislação nacional. Instrumentalizado por meio de um contrato: trata-se de um direito real resolúvel sobre coisa alheia, a qual pode ser bem público ou privado, onde o bem é destinado à utilização privativa, devendo sua utilização se enquadrar nas hipóteses específicas estabelecidas pela legislação.

A legislação prevê e os autores unanimemente reiteram que a Concessão de Direito Real de Uso pode ser transferida por ato *inter vivos* ou por sucessão legítima ou testamentária, desde que não haja previsão contratual em contrário.

Ou seja a Concessão do Direito Real de Uso nada mais é do que um contrato administrativo pelo qual o Poder Público concede direitos reais sobre imóvel de que tenha *propriedade*, de forma onerosa ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado.

O contrato em comento não fala sobre prazos tampouco sobre a transferência de titularidade de propriedade.

Contudo pela leitura e interpretação extraída da jurisprudência e da legislação, tem-se que sim, se for de interesse do Município o mesmo poderá adquirir a propriedade definitiva do imóvel, desde que cumprida as condições constantes do contrato.



CONCLUSÃO:

Após análise, concluímos que, no que tange ao imóvel objeto deste parecer, a transferência de propriedade poderá ser efetuada, desde que cumpridas integralmente às condições estipuladas no contrato, a saber:

1. Pagamento integral do valor acordado;
2. Destinação exclusiva do imóvel para uso residencial da família do concessionário.

Adicionalmente, recomenda-se que o referido ato seja submetido ao Conselho da Habitação para fins de conhecimento.

Este é o parecer, salvo as considerações superiores.

Tapejara/RS, 30 de janeiro de 2025.


LEONARDO FRIGERI

OAB/RS 111.697

Procurador-Geral do Município

