



MUNICÍPIO DE DOUTOR RICARDO
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria da Administração e Planejamento



PROJETO DE LEI Nº 070/2025, de 02 de dezembro de 2025.

“Autoriza o Poder Executivo a realizar a compra/aquisição de Área de Terra Urbana, conforme as especificações, confrontações e áreas constantes nos anexos Laudo de Avaliação, Mapas/Croquis e Matrículas Atualizadas, no valor total de R\$645.000,00 (seiscentos e quarenta e cinco mil reais), para construção de 20 (vinte) casas destinadas a moradias de pessoas carentes a serem custeadas pelo Governo do Estado do Rio Grande do Sul através da Secretaria Estadual de Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB), e dá outras providências”.

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado, a realizar a aquisição de Área de Terra Urbana de 11.311,70m² (onze mil trezentos e onze metros quadrados e setenta décimos quadrados), avaliada em R\$ 645.000,00 (seiscentos e quarenta e cinco mil reais), conforme o Laudo de Avaliação firmado por Comissão nomeada pelo Sr. Prefeito Municipal e anexo; bem como com base nas especificações, confrontações, áreas, proprietários atuais e endereços constantes nas Matrículas Atualizadas, todos documentos anexos ao presente Projeto de Lei.

Art. 2º - O imóvel objeto do presente Projeto de Lei serão utilizados para construção de 20 (vinte) casas populares aos munícipes carentes de Doutor Ricardo-RS, a serem custeadas pelo Estado do Rio Grande do Sul, através da Secretaria Estadual da Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB).

Art. 3º - O Município de Doutor Ricardo arcará com os custos de escrituração dos imóveis a serem adquiridos junto ao Cartório de Registros Públicos da Comarca de Encantado-RS.

Art. 4º - O valor a ser pago pela Área de Terras Urbana, de R\$ 645.000,00 (seiscentos e quarenta e cinco mil reais) foi originado de Laudo de Avaliação com base nos valores de mercado do mesmo, realizado por Comissão nomeada pelo Sr. Prefeito Municipal constante de 03 (três) Engenheiros Civis.

Art. 5º - O recurso para pagamento dos lotes objeto do presente Projeto de Lei, será suportado pela seguinte dotação orçamentária, ficando o Poder Executivo a autorizado a abrir um crédito adicional suplementar no valor de R\$ 183.000,00 (Cento e oitenta e três mil reais) para reforço do saldo existente na rubrica:



MUNICÍPIO DE DOUTOR RICARDO
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria da Administração e Planejamento



09 - SECRETARIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

09.02 - FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

09.02.16.482.0013.1037 - AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS HABITACIONAIS

449061 - AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Art. 6º - Servirá de recurso para cobertura do crédito adicional suplementar autorizado no artigo anterior, a redução da seguinte dotação orçamentária:

05 – SECRETARIA DE OBRAS E TRÂNSITO

05.01 - DEPARTAMENTO DE OBRAS

15.451.0005.1010 - ABERTURA, PROLONGAMENTO, PAVIMENTAÇÃO E REFORMA DE VIAS URBANAS

449051 – OBRAS E INSTALAÇÕES 183.000,00

Art. 7º - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Doutor Ricardo - RS, aos 02 (dois) dias do mês de dezembro de 2025.

ALVARO JOSÉ GIACOBBO
PREFEITO MUNICIPAL



JUSTIFICATIVA

**SENHOR PRESIDENTE,
SENHORES(AS) VEREADORES(AS),**

Ao cumprimentar essa Casa Legislativa, o Executivo Municipal encaminha para apreciação dos(as) Senhores(as) Edis o presente Projeto de Lei nº070/2025, que solicita a autorização para a compra/aquisição de Área de Terras Urbana de 11.311,70m², no valor total de R\$ 645.000,00 (seiscentos e quarenta e cinco mil reais).

É importante esclarecer que, embora esta Casa Legislativa tenha aprovado o projeto de n.º 057/2025, com a finalidade de autorizar a aquisição de 14 (quatorze) lotes urbanos à construção das unidades habitacionais, o custo de preparação e adaptação dos terrenos para tal finalidade extrapolaria o orçamento do Estado do Rio Grande do Sul à execução do projeto. Exatamente por isso, houve a necessidade de se mapear imóveis alternativos que servissem ao fim ao qual estariam destinados, chegando-se a este, cuja aquisição deve ser autorizada pelo Poder Legislativo Municipal.

Ainda, de extrema importância que este projeto tenha celeridade na sua tramitação, em razão do prazo final estabelecido pelo Estado ao encaminhamento dos documentos e informações necessárias, qual seja, dia 10 de dezembro de 2025.

A justificativa, ainda, tem lugar na necessidade de entregarmos condições de moradia digna para várias famílias de nossos munícipes, que foram atingidos pela calamidade pública que assolou nosso Estado e Município no ano de 2024.

Juntamente ao presente Projeto de Lei, encaminhamos os documentos anexos, constantes de Laudo de Avaliações, croqui/mapa, matrículas atualizadas dos imóveis, todos comprovantes das especificações, confrontações, áreas totais e demais elementos para análise dos lotes a serem adquiridos pela municipalidade.

Com relação a valor que será pago pelo imóvel, de esclarecer que houve apuração na forma da legislação vigente, por Comissão nomeada pelo Sr. Prefeito Municipal, e com base nos valores de mercado praticados.

Certos de vossa compreensão para aprovação do presente Projeto de Lei, reiteramos nossos votos de grande estima e consideração,

Atenciosamente,

ALVARO JOSÉ GIACOBBO
PREFEITO MUNICIPAL



CERTIDÃO nº. 009/2025

CERTIFICAMOS, para fins de **DESMEMBRAMENTO DE LOTE**, que **Altair Maria Secchi Tonello**, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF sob n.º 417.623.470-91, portadora da carteira de identidade n.º 1042594828, residente e domiciliada na Rua Armindo Giacobbo, n.º 500, na cidade de Doutor Ricardo/RS; **Marcia Tonello**, brasileira, solteira, servidora pública, inscrita no CPF sob n.º 927.322.400-87, portadora da carteira de identidade n.º 5044167293, residente e domiciliada na Rua Armindo Giacobbo, n.º 500, na cidade de Doutor Ricardo/RS; **Marcelo Tonello**, brasileiro, gerente de projetos, inscrito no CPF sob n.º 583.259.720-68, portador da carteira de identidade n.º 1051376893, casado com **Gisele Carolina Tonello**, brasileira, assistente financeiro, inscrita no CPF sob n.º 828.126.830-15, portadora da carteira de identidade n.º 8076296253, residentes e domiciliados na Rua Vicente Prieto, n.º 38, na cidade de Dois Irmãos/RS; possuem uma área de terras urbana com **11.774,72 m²**, constante da **Matrícula nº 37.286**, do Registro de Imóveis da Comarca de Encantado, **situada junto a rua Pedro Zonta**, na cidade de Doutor Ricardo – RS, que conforme levantamento topográfico, mapa e memorial, executado por FÁBIO JÚNIOR SECCHI – Engenheiro Ambiental/CREA-RS nº 217168, ART nº 14145218, **a mesma fica assim desmembrada:**

Área a ser desmembrada: Uma área de terras urbana encravada, com a superfície de **463,02 m²**, sem edificações, considerado como lote nº 09, sub lote 01, da quadra 22, na cidade de Doutor Ricardo/RS, com as seguintes medidas e confrontações, no sentido horário: ao **Norte**, inicia-se no sentido oeste/leste na extensão de 45,97 metros, formando um ângulo interno de 88°50', confrontando-se com as matrículas inscritas sob. nº 17.610 e 30.542/Livro 2-RG; ao **Leste**, no sentido nordeste/sudoeste na extensão de 9,00 metros, formando um ângulo interno de 76°21', confrontando-se com a área remanescente; ao **Sul**, no sentido leste/oeste na extensão de 43,72 metros, formando um ângulo interno de 107°55', confrontando-se com a área remanescente; e, pelo lado **Oeste**, no sentido sul/norte, na extensão de 12,00 metros, confrontando-se com o imóvel matriculado sob n.º 1.844/Livro 2-RG, fechando o polígono com um ângulo interno de 86°54'. –

Área Remanescente: Uma área de terras urbana, com a superfície de **11.311,70 m²**, sem edificações, localizada na Rua Pedro Zonta, distante 35,00 metros da esquina com a Rua Milton Tonello, considerado como lote nº 09, da quadra 22, na cidade de Doutor Ricardo/RS, com as seguintes medidas e confrontações, no sentido horário: ao **Norte**, por três segmentos de reta, inicia no sentido oeste/leste, na extensão de 43,72 metros, formando um ângulo interno de 93°6', neste ponto vira no sentido sudoeste/nordeste na extensão de 9,00 metros, formando um ângulo interno de 252°5", ambos confrontando-se com a área a ser desmembrada, neste ponto vira no sentido noroeste/sudeste, na extensão de 17,30 metros, formando um ângulo interno de 79°41', confrontando-se



MUNICÍPIO DE DOUTOR RICARDO
Estado do Rio Grande do Sul



com o imóvel matriculado sob n.º 37.285/Livro 2-RG; ao **Leste**, no sentido norte/sul, na extensão de 165,08 metros, formando um ângulo interno de 120°36', confrontando-se com o imóvel matriculado sob n.º 3.935/Livro 2-RG; ao **Sul**, por três segmentos de reta, segue no sentido leste/oeste, na extensão de 59,63 metros, formando um ângulo interno de 79°32', confrontando-se parte com os imóveis matriculados sob n.º s 27.361, 27.362, com a Rua Pedro Zonta e com o imóvel matriculado sob n.º 27.354/Livro 2-RG, deste ponto vira no sentido norte/sul, na extensão de 10,58 metros, formando um ângulo interno de 275°10', confrontando-se com o imóvel matriculado sob n.º 27.354/Livro 2-RG, deste ponto volta no sentido leste/oeste, na extensão de 17,96 metros, formando um ângulo interno de 89°20', confrontando-se com a matrícula inscrita sob n.º 37.650/Livro 2-RG; e, pelo lado **Oeste**, segue no sentido sul/norte, na extensão de 165,82 metros, confrontando-se com os imóveis matriculados sob n.º s 29.641 e 1.844/Livro 2-RG, fechando o polígono com um ângulo interno de 90°31'. -

Observação: A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE DOUTOR RICARDO, aos 03 de dezembro de 2025.

ALVARO JOSE
GIACOBBO:50316273
015

Assinado de forma digital por
ALVARO JOSE
GIACOBBO:50316273015
Dados: 2025.12.03 11:14:33 -03'00'

ÁLVARO JOSÉ GIACOBBO
PREFEITO MUNICIPAL



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO Inteiro Teor

CNM: 098293.2.0037286-94

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Encantado
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Ricardo Luiz de Lima Trindade
Oficial Registrador

Página 1 de 3

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 teor seguinte:

CNM: 098293.2.0037286-94



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ENCANTADO - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

37.286

Encantado,	29	de	agosto	de	2022	Fls. nº	Matrícula nº
						01	37.286

IMÓVEL: O TERRENO URBANO, com a superfície de **13.504,38m²** (treze mil, quinhentos e quatro metros e trinta e oito decímetros quadrados), localizado na cidade de **Doutor Ricardo/RS**, na Rodovia RS 332, Km 22, considerado como lote n.º 09 da quadra 22, com as seguintes medidas e confrontações: ao **Norte**, por dois segmentos de reta, segue na extensão de 45,97 metros, formando um ângulo interno de 88º50', confrontando-se com os imóveis matriculados sob n.ºs 17.610 e 30.542/Livro 2-RG, deste ponto segue rumo oeste/leste, na extensão de 17,30 metros, formando um ângulo interno de 156º1', confrontando-se com o imóvel matrícula sob n.º 37.285/Livro 2-RG; ao **Leste**, por três segmentos de reta, segue rumo norte/sul, na extensão de 165,08 metros, formando um ângulo interno de 120º36', confrontando-se com o imóvel matriculado sob n.º 3.935/Livro 2-RG, segue rumo leste/oeste, na extensão de 59,63 metros, formando um ângulo interno de 79º32', confrontando-se com os imóveis matriculados sob n.ºs 27.361, 27.362/Livro 2-RG, com a Rua Pedro Zonta e, com o imóvel matriculado sob n.º 27.354/Livro 2-RG, segue rumo norte/sul, na extensão de 105,80 metros, formando um ângulo interno de 275º10', confrontando-se com os imóveis matriculados sob n.ºs 27.354, 27.370, 27.369 e 27.368/Livro 2-RG; ao **Sul**, segue no sentido leste/oeste, na extensão de 18,21 metros, formando um ângulo interno de 92º10', confrontando-se com o imóvel matriculado sob n.º 10.033/Livro 2-RG; e pelo lado **Oeste**, segue no sentido sul/norte, na extensão de 273,94 metros, confrontando-se com os imóveis matriculados sob n.ºs 31.099, 29.641 e 1.844/Livro 2-RG, fechando o polígono com um ângulo interno de 87º42'.

CADASTRO NACIONAL DE MATRÍCULA: 09829.2.0037286-94.-

EDIFICAÇÕES: sem edificações.-

PROPRIETÁRIOS: 1) **ALTAIR MARIA SECCHI TONELLO**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da Carteira de Identidade n.º 1042594828-SSP/RS, inscrita no CPF n.º 417.623.470-91, residente e domiciliada na Rua Armindo Giacobbo, n.º 500, Bairro Centro, na cidade de Doutor Ricardo/RS, de 50%; 2) **MÁRCIA TONELLO**, brasileira, solteira, servidora pública municipal, portadora da Carteira de Identidade n.º 5044167293-SSP/RS, inscrita no CPF n.º 927.322.400-87, residente e domiciliada na Rua Armindo Giacobbo, n.º 500, Bairro Centro, na cidade de Doutor Ricardo/RS, de 25%; e, 3) **MARCELO TONELLO**, brasileiro, industrial, inscrito no CPF n.º 583.259.720-68, Carteira Nacional de Habilitação n.º 00289559836-DETRAN/RS, casado com **GISELE CAROLINA TONELLO**, brasileira, industrial, inscrita no CPF n.º 828.126.830-15, portadora da Carteira de Identidade n.º 8076296253-SSP/RS, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Vicente Prieto, n.º 38, na cidade de Dois Irmãos/RS, de 25%.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 37.220/Livro 02 - Registro Geral deste Ofício. Protocolo n.º 105.399, L.º 1-P, em 22/08/2022. Dou fé. Encantado, 01/09/2022. Emol.: R\$30,80. Selo: 0170.01.2200003.09361 - R\$1,80; 0170.03.2100004.08577 - R\$3,60.-

Rafael de Lima Trindade

Oficial Substituto.-

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KARGF-QKXEG-DUCW6-2ABHK>

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -
Valide aqui

este documento

CNM: 098293.2.0037286-94



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ENCANTADO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls. nº 01v

Matrícula nº 37.286

AV.1-37.286 - DESMEMBRAMENTO: Nos termos do requerimento, datado de 10 de outubro de 2022, instruído com mapa, memorial descritivo, guia da ART n.º 12197238 e Certidão Municipal n.º 018/2022, datada de 24/10/2022, procede-se esta averbação para constar que as frações de **630,04m²** (seiscentos e trinta metros e quatro décimos quadrados), **216,79m²** (duzentos e dezesseis metros e setenta e nove décimos quadrados) e, **882,83m²** (oitocentos e oitenta e dois metros e oitenta e três décimos quadrados), do imóvel objeto da presente matrícula foram desmembradas e matriculadas sob n.ºs **37.650, 37.651 e 37.652/Livro 2-RG**, com medidas e confrontações próprias. Protocolo n.º 106.502, L.º 1-P, em 27/12/2022. Dou fé. Encantado, 16/01/2023. Emol.: R\$50,40. Selo: 0170.01.2200005.09162 - R\$1,80; 0170.04.1900001.07176 - R\$4,40.-

Rafael de Lima Trindade

Oficial Substituto.-

AV.2-37.286 - ESPECIALIZAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE: Nos termos do requerimento, datado de 10 de outubro de 2022, instruído com mapa, memorial descritivo, guia da ART n.º 12197238 e Certidão Municipal n.º 018/2022, datada de 24/10/2022, procede-se esta averbação para constar que, em face do desmembramento constante na AV-1 supra, remanesce na presente matrícula: **O TERRENO URBANO**, com a superfície de **11.774,27m²** (onze mil, setecentos e setenta e quatro metros e vinte e sete decímetros quadrados), sem edificações, localizado na cidade de **Doutor Ricardo/RS**, na Rua Pedro Zonta, distante 35,00 metros da esquina com a Rua Milton Tonello, considerado como lote n.º 09 da quadra 22, com as seguintes medidas e confrontações: ao **Norte**, por dois segmentos de reta, segue na extensão de 45,97 metros, formando um ângulo interno de 88º50', confrontando-se com os imóveis matriculados sob n.ºs 17.610 e 30.542/Livro 2-RG, deste ponto segue rumo oeste/leste, na extensão de 17,30 metros, formando um ângulo interno de 156º1', confrontando-se com o imóvel matrícula sob n.º 37.285/Livro 2-RG; ao **Leste**, na extensão de 165,08 metros, formando um ângulo interno de 120º36', confrontando-se com o imóvel matriculado sob n.º 3.935/Livro 2-RG; ao **Sul**, por três segmentos de reta, segue no sentido leste/oeste, na extensão de 59,63 metros, formando um ângulo interno de 79º32', confrontando-se com os imóveis matriculados sob n.ºs 27.361 e 27.362/Livro 2-RG com a Rua Pedro Zonta e com o imóvel matriculado sob n.º 27.354/Livro 2-RG, deste ponto segue rumo norte/sul, na extensão de 10,58 metros, formando um ângulo interno de 275º10', confrontando-se com o imóvel matriculado sob n.º 27.354/Livro 2-RG, deste ponto segue rumo leste/oeste, na extensão de 17,96 metros, formando um ângulo interno de 89º20', confrontando-se com o imóvel matriculado sob n.º 37.650/Livro 2-RG; e, ao **Oeste**, segue no sentido sul/norte, na extensão de 177,83 metros, confrontando-se com os imóveis matriculados sob n.ºs 29.641 e 1.844/Livro 2-RG, fechando o polígono com um ângulo interno de 90º31'. Protocolo n.º 106.502, L.º 1-P, em 27/12/2022. Dou fé. Encantado, 16/01/2023. Emol.: R\$104,00. Selo:

CONTINUA NA FICHA Nº

Continua na Próxima Página - ::

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui

este documento

CNM: 098293.2.0037286-94



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ENCANTADO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

37.286

Fls. n°

Matrícula nº

02

37.286

Encantado, **11** de **janeiro** de **2023**

0170.01.2200005.09163 - R\$1,80; 0170.04.1900001.07177 - R\$4,40.-

Rafael de Lima Trindade

Oficial Substituto.-

• CONTINUA NO VERSO

Último ato: Av.2

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

Encantado-RS, terça-feira, 2 de dezembro de 2025, às 13:22:32.

Total: RS76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$44,80 (0170.04.2500006.05858 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0170.03.2500007.04565 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0170.01.2500006.09660 = R\$2,10)

Certidão assinada eletronicamente por:

Ricardo Luiz de Lima Trindade - Oficial Registrador

Documento expedido de forma digital nos termos do art. 464-A, da CNNR/RS.

Para fins do Decreto nº 93.240/86, art. 1º, IV, prazo de validade de 30 (trinta) dias.

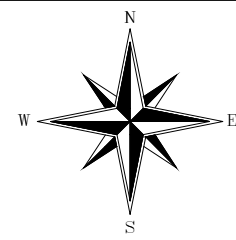


A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS

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

Chave de autenticidade para consulta

098293 53 2025 00029290 43



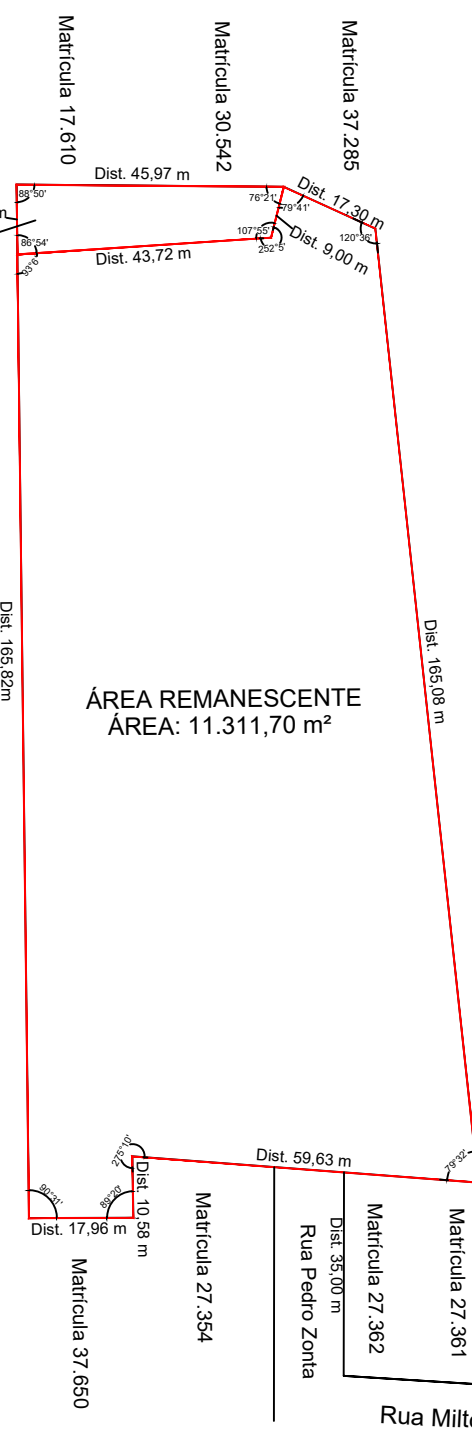
ÁREA A SER DESMEMBRADA
ÁREA: 463,02 m²

Matrícula 1.844

Matrícula 29.641

ÁREA REMANESCENTE
ÁREA: 11.311,70 m²

Matrícula 3.935



Rua Pedro Zonta

Rua Milton Tonello

Escala Gráfica:



Título:
Levantamento Planialtimétrico Cadastral

Folha:
01

Objetivo:
Desmembramento

Município:
Doutor Ricardo

Proprietários:
Márcia Tonello e outros

Imóvel:
Áreas de Terra Urbana

Escala:
1 / 650

Matrícula:
37.286

Data:
02/12/2025

Sistema de Coordenadas
Coordenadas Planas Sistema U T M

Origem das coordenadas:
Elipsóide: SIRGAS2000
N Equador acrescido de 10.000.000 m
E MC 45° acrescido de 500.000 m

Coordenadas Geodésicas do ponto: P1
Latitude $\phi = 29^{\circ}04'52.928''$ S
Longitude $\lambda = 45^{\circ}59'44.523''$ W
Coeficiente de Escala: K = 0.999715883

Proprietários:

Márcia Tonello

Resp. Técnico:

Fábio Júnior Secchi
CREA-RS217168

Quadro de Áreas:

DECLARAÇÕES:
a) Declaro para devidos fins que os confrontantes, proprietários/possuidores, informados nos trabalhos apresentados, são únicos lineares que se pretende georreferenciar, art. 9º, §2º, do Decreto nº 4.449/02b) foram respeitados os direitos de todos os confrontantes, bem como que se respeitaram os limites e as confrontações, Art.9º, §5º, do Decreto nº 4.449/02 e Art. 804, da CNR-CGURS; c) a completa e exata indicação dos atuais proprietários, titulares de direitos e posseiros confrontantes é de responsabilidade exclusiva dos requerentes e que têm conhecimento do disposto no artigo 213, §14, da lei nº 6.015/73, que assim estabelece, " Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais; d) a diferença de área indicada no trabalho técnico em relação ao que consta na matrícula/transcrição ocorre por meio de diversos fatores, sendo os principais: a) precisão no uso de tecnologias recentes para levantamentos topográficos, quando comparado com as de antigamente. Tal diferença não é decorrente de venda de parte do imóvel ou compra de parte do imóvel confrontante, nem decorrente de ocupação ou compra da posse de parte do imóvel confrontante ou, ainda, da venda ou perda da posse de parte do imóvel que se pretende georreferenciar; e também, que não há conversão de posse em domínio, nem apropriação da propriedade de terceiros, Art.9º, §2º, do Decreto nº 4.449/02 e Art. 613, parágrafo único, da CNR-CGURS; e) o georreferenciamento respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos de acordo com o Artigo 616, parágrafo 3º da CNR/RS/2020, sendo que o levantamento foi realizado intramuros, nos termos do Artigo 213, Inciso II da Lei 6.015/73;

CONFRONTANTES:
Concordamos com as medidas apresentadas neste memorial e na planta anexa no tocante aos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de nossa propriedade. Estamos cientes de que, nos termos do §10 do artigo 213 da LRP, nossa anuência supre a participação do cônjuge e de eventuais outros condôminos titulares de nosso imóvel.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Proprietários: **Maria Secchi Tonello**, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF sob n.º 417.623.470-91, portadora da carteira de identidade n.º 1042594828, residente e domiciliada na Rua Armindo Giacobbo, n.º 500, na cidade de Doutor Ricardo/RS; **Marcia Tonello**, brasileira, solteira, servidora pública, inscrita no CPF sob n.º 927.322.400-87, portadora da carteira de identidade n.º 5044167293, residente e domiciliada na Rua Armindo Giacobbo, n.º 500, na cidade de Doutor Ricardo/RS; **Marcelo Tonello**, brasileiro, gerente de projetos, inscrito no CPF sob n.º 583.259.720-68, portador da carteira de identidade n.º 1051376893, casado com **Gisele Carolina Tonello**, brasileira, assistente financeiro, inscrita no CPF sob n.º 828.126.830-15, portadora da carteira de identidade n.º 8076296253, residentes e domiciliados na Rua Vicente Prieto, n.º 38, na cidade de Dois Irmãos/RS.

Finalidade: **avaliação de imóvel – área de terras urbanas com 11.311,70 m² localizada de frente para a Rua Pedro Zonta, Município de Doutor Ricardo/RS, dentro da Matrícula nº 37.286, do Registro de Imóveis da Comarca de Encantado/RS, para fins de implantar loteamento popular, para construções de casas em parceria com o Governo do Estado do RS.**

Local: frente para a Rua Pedro Zonta, Município de Doutor Ricardo/RS

2 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Uma área de terras urbana, com a superfície de **11.311,70 m²**, sem edificações, localizada na Rua Pedro Zonta, distante 35,00 metros da esquina com a Rua Milton Tonello, na cidade de Doutor Ricardo/RS, com as seguintes medidas e confrontações, no sentido horário: ao **Norte**, por três segmentos de reta, inicia no sentido oeste/leste, na extensão de 43,72 metros, formando um ângulo interno de 93°6', neste ponto vira no sentido sudoeste/nordeste na extensão de 9,00 metros, formando um ângulo interno de 252°5", ambos confrontando-se com a área a ser desmembrada, neste ponto vira no sentido noroeste/sudeste, na extensão de 17,30 metros, formando um ângulo interno de 79°41', confrontando-se com o imóvel matriculado sob n.º 37.285/Livro 2-RG; ao **Leste**, no sentido norte/sul, na extensão de 165,08 metros, formando um ângulo interno de 120°36', confrontando-se com o imóvel matriculado sob n.º 3.935/Livro 2-RG; ao **Sul**, por três segmentos de reta, segue no sentido leste/oeste, na extensão de 59,63 metros, formando um ângulo interno de 79°32', confrontando-se parte com os imóveis matriculados sob n.º s 27.361, 27.362, com a Rua Pedro Zonta e com o imóvel matriculado sob nº 27.354/Livro 2-RG, deste ponto vira no sentido norte/sul, na extensão de 10,58 metros, formando um ângulo interno de 275°10',

confrontando-se com o imóvel matriculado sob n.º 27.354/Livro 2-RG, deste ponto volta no sentido leste/oeste, na extensão de 17,96 metros, formando um ângulo interno de 89°20', confrontando-se com a matrícula inscrita sob n.º 37.650/Livro 2-RG; e, pelo lado **Oeste**, segue no sentido sul/norte, na extensão de 165,82 metros, confrontando-se com os imóveis matriculados sob n.º s 29.641 e 1.844/Livro 2-RG, fechando o polígono com um ângulo interno de 90°31'. Em anexo, mapa da área.

3. CRITERIOS TECNICOS UTILIZADOS

Para a avaliação da área de terras utilizou-se como critério técnico avaliativo o Método Comparativo de Dados do Mercado, observando-se os dados fornecidos por Imobiliária, bem como no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, pois como não temos um banco de dados atualizados e também não encontramos amostras em número suficiente para fazermos através de Inferência Estatística, a qual teria nível de rigor normal como estabelece as Normas. Portanto, o nível de rigor fica sendo expedito, conforme dados obtidos nas fontes acima especificadas, mas devidamente embasado em critérios técnicos de avaliações.

A área será destinada a implantação de loteamento popular, em parceria com o Governo do Estado do Rs.

Portanto, será utilizado o método comparativo de preços, pois encontramos poucos dados disponíveis no mercado, utilizando-se pesquisa de preços, da Imobiliária citada, bem como no Cadastro Imobiliário. Para tal, é fundamental destacar a sua localização geográfica, planimetria e acesso a infraestrutura no entorno.

3.1. Localização

Constitui-se de uma área de terras urbanas, tendo frente para a rua Pedro Zonta, onde terá continuidade da mesma. Terreno praticamente plano, com ótima insolação, e propício para a finalidade pretendida.

3.2. Infraestrutura e condições da área atualmente

Na área de terra em questão, temos a seguinte infraestrutura, junto a rua Pedro Zonta:

- Rede de energia elétrica;
- A área é servida de água, através de poço artesiano do município;
- Acesso com com rua sedimentada e não pavimentada.

3.3. Prédios e Benfeitorias

Não existem benfeitorias no local.

4. AVALIAÇÃO

4.1. Área de terras

Além do Método Comparativo de Preços de outros imóveis semelhantes, tendo embasamento:

- . características físicas da área;
- . finalidade a que se destina;
- . localização/topografia - de fácil acesso, com topografia praticamente e plana.

Portanto, para a área em questão, segundo suas características e finalidade, localização geográfica, topografia, condições localizacionais e por parâmetros técnicos, definimos como valor base do m² em torno de R\$ 55,00 a R\$ 59,00,00/m², pela finalidade a que se destina. Usaremos a média.

Área: **11.311,70 m²** x média dos valores(R\$ 57,00/m²) = R\$ 644.766,90

Portanto, avaliamos em R\$ 645.000,00(seiscentos e quarenta e cinco mil reais)

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Norma para avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), define o valor de mercado como:

“O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação, ambas perfeitas conhecedoras do imóvel e do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem”.

No imóvel avaliado foram efetuadas investigações sobre vendas em áreas próximas a esta. Igualmente, foi levado em conta todos estes aspectos de contexto da área, localização geográfica, topografia e finalidade pretendida na mesma.

Todas as observações, condições e conclusões feitas nesta avaliação foram fundamentadas com as informações disponíveis no período de realização deste trabalho, principalmente pelos dados fornecidos pelas Imobiliárias consultadas e Cadastro Imobiliário do Município de Doutor Ricardo, e vistoria na área de terras, sendo que foram merecedoras de credibilidade.

Doutor Ricardo, 03 de dezembro de 2.025

ANA DELSA TRONCO
CIVARDI:24358037020

Assinado de forma digital por ANA
DELSA TRONCO
CIVARDI:24358037020
Dados: 2025.12.03 10:05:55 -03'00'

ANA DELSA TRONCO CIVARDI

ENG.CIVIL – CREA 37.522/RS

Documento assinado digitalmente



ESTEVAO LEAO MARQUES
Data: 03/12/2025 10:24:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ESTEVÃO LEÃO MARQUES

ENG.CIVIL – CREA 228.985/RS

Documento assinado digitalmente



ALEX RADAELLI
Data: 03/12/2025 10:35:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ALEX RADAELLI

ARQ.E URBANISTA – CAU nº A185983-8