



**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 11.311,70m<sup>2</sup> (onze mil trezentos e onze metros quadrados e setenta decímetros 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 municíipes 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:



**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 11.311,70m<sup>2</sup>, 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 adapatação 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 municíipes, 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 nº 417.623.470-91, portadora da carteira de identidade nº 1042594828, residente e domiciliada na Rua Armindo Giacobbo, nº 500, na cidade de Doutor Ricardo/RS; **Marcia Tonello**, brasileira, solteira, servidora pública, inscrita no CPF sob nº 927.322.400-87, portadora da carteira de identidade nº 5044167293, residente e domiciliada na Rua Armindo Giacobbo, nº 500, na cidade de Doutor Ricardo/RS; **Marcelo Tonello**, brasileiro, gerente de projetos, inscrito no CPF sob nº 583.259.720-68, portador da carteira de identidade nº 1051376893, casado com **Gisele Carolina Tonello**, brasileira, assistente financeiro, inscrita no CPF sob nº 828.126.830-15, portadora da carteira de identidade nº 8076296253, residentes e domiciliados na Rua Vicente Prieto, nº 38, na cidade de Dois Irmãos/RS; possuem uma área de terras urbana com **11.774,72 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>**, 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/este 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 nº 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 m<sup>2</sup>**, 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/este, 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 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 nº 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

# C E R T I D Ó

## 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 N° 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 13.504,38m<sup>2</sup> (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 88°50', confrontando-se com os imóveis matriculados sob n.ºs 17.610 e 30.542/Livro 2-RG, deste ponto segue rumo oeste/este, na extensão de 17,30 metros, formando um ângulo interno de 156°1', confrontando-se com o imóvel matriculado 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 120°36', 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 79°32', 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 275°10', 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 92°10', 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 87°42'.

**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, industriário, inscrito no CPF n.º 583.259.720-68, Carteira Nacional de Habilitação n.º 00289559836-DETRAN/RS, casado com GISELE CAROLINA TONELLO, brasileira, industriária, 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

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior - Valide aqui este documento CNM: 098293 2 003728



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE ENCANTADO - RS  
LIVRO N° 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 **630,04m<sup>2</sup>** (seiscentos e trinta metros e quatro decímetros quadrados), **216,79m<sup>2</sup>** (duzentos e dezesseis metros e setenta e nove decímetros quadrados) e, **882,83m<sup>2</sup>** (oitocentos e oitenta e dois metros e oitenta e três decímetros 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 **11.774,27m<sup>2</sup>** (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/este, na extensão de 17,30 metros, formando um ângulo interno de 156º1', confrontando-se com o imóvel matriculado 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 N° .....



Continuação da Página Anterior - - - - -  
 Valide aqui  
 este documento

CNM: 098293.2.0037286-94



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE ENCANTADO - RS**  
**LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**

37286

Encantado, 11 de janeiro de 2023

Fls. nº  
02Matrícula nº  
37.286

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

Rafael de Lima Trindade

Oficial Substituto.

Documento gerado oficialmente pelo  
 Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

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

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: R\$76,40

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:

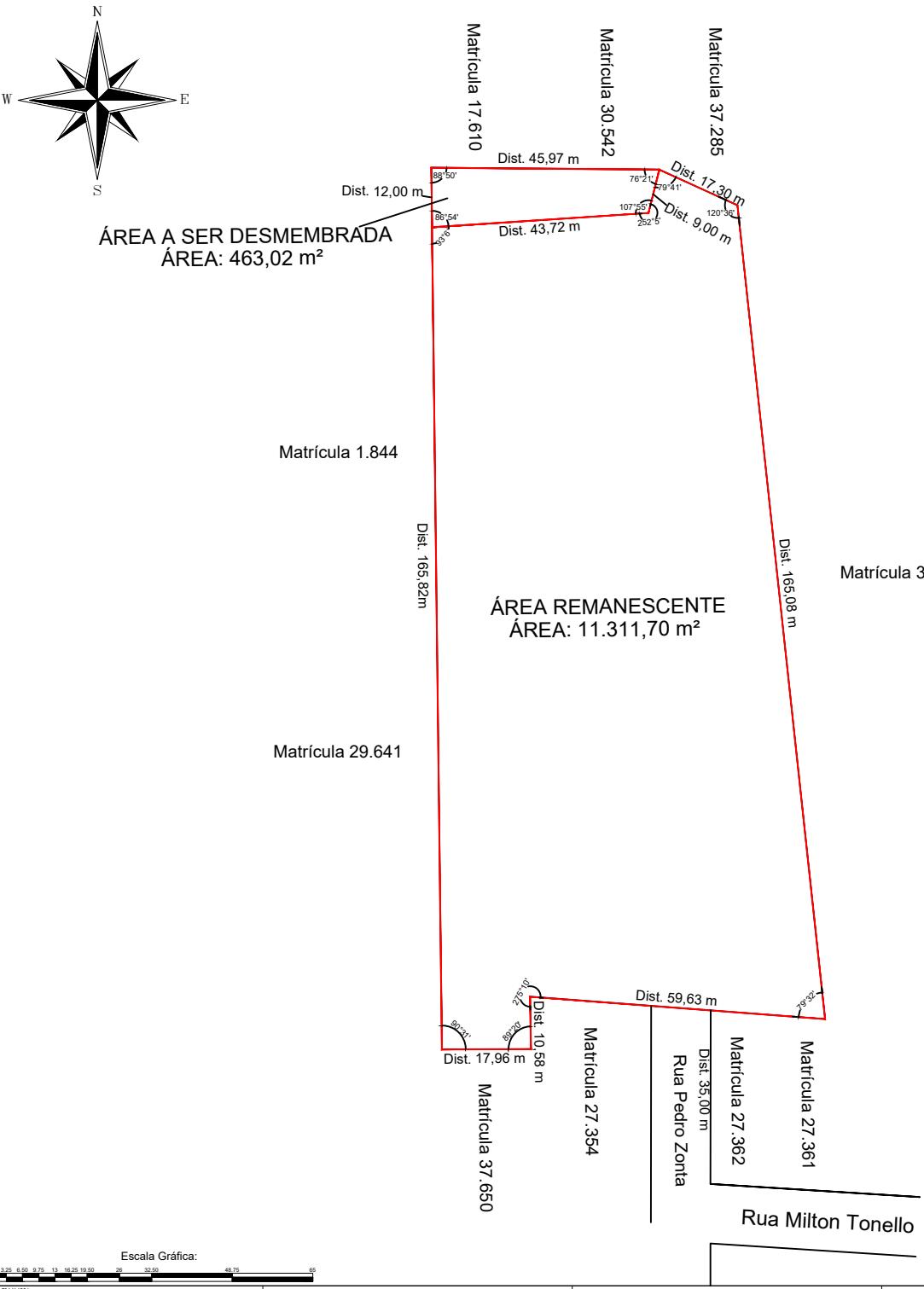
Ricardo Luiz de Lima Trindade - Oficial Registrador

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**



**Título:** Levantamento Planialtimétrico Cadastral **Folha:** 01

**Objetivo:** Desmembramento

**Município:** Doutor Ricardo

**Proprietários:** Márcia Tonello e outros

**Imóvel:** Áreas de Terra Urbana **Matrícula:** 37.286

**Escala:** 1 / 650 **Data:** 02/12/2025

**Sistema de Coordenadas**  
Coordenadas Planas Sistema UTM  
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  $\varphi = 29^{\circ}04'52.928''$  S  
Longitude  $\lambda = 45^{\circ}59'44.523''$  W  
Coeficiente de Escala: K = 0.999715883

**Proprietários:**  
Márcia Tonello  
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 linderos que se preterem geograficamente, art. 9º, §2º, do Decreto nº 4.449/02(2) fornecem os direitos de todos os confrontantes, e, como tal, se apresentam os limites e fronteiras entre os imóveis nº 37.286, 37.650, 27.354, 27.362, 27.361, 3.935, 30.542, 17.610 e 37.285, confrontantes e que têm conhecimento de que os mesmos proprietários, titulares de direitos e possuidores confrontantes têm responsabilidade exclusiva dos requerentes e que têm conhecimento do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que elaborou pelos prejuízos causados, independente das sanções disciplinares e penais, d) A diferença entre a área do imóvel confrontante e a área que consta na descrição do imóvel, é devido a diversos fatores, sendo os principais a prejuízo no uso de tecnologias recentes para medições topográficas, quando comparado com as de antigamente. Tal diferença não é decorrente de venda 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 do imóvel que se pretende georreferenciar, e também, que não haja conversão da posse em domínio, nem apropriação da propriedade de terceiros, Art.9º, §2º, do Decreto nº 4.449/02 e Art. 613, parágrafo único, da CNRR-CGURS; e) o georreferenciamento respeita plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos de acordo com o Artigo 616, parágrafo 3º da CNRRS/2020, sendo que o levantamento foi realizado estruturado, nos termos do Artigo 213, inciso II da Lei nº 6.015/73;

**CONFRONTANTES:**  
Confrontantes com as medidas apresentadas neste memorial e na planta anexa no tocante os 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 conjugado e de eventuais outros condôminos titulares de nosso imóvel.

**Geosul®**  
ENGENHARIA E TOPOGRAFIA

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**, 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/este, 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.ºs 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 nº 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 nº 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 nºs 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 m<sup>2</sup> em torno de R\$ 55,00 a R\$ 59,00,00/m<sup>2</sup>, pela finalidade a que se destina. Usaremos a média.

Área: **11.311,70 m<sup>2</sup>** x média dos valores(R\$ 57,00/m<sup>2</sup>) = 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  Assinado de forma digital por ANA DELSA TRONCO  
CIVARDI:24358037020 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>

**ESTEVAO LEAO 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**