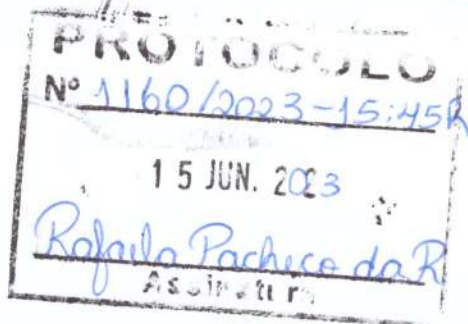




Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Palmitinho



PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº. 51/2023

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR BEM IMÓVEL ATRAVÉS DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL E/OU JUDICIAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAETANO ALBARELLO, Prefeito Municipal de Palmitinho, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, leva a apreciação dos Edis o seguinte

PROJETO DE LEI:

Art. 1º. Fica o Município de Palmitinho autorizado a adquirir, por meio de desapropriação amigável ou judicial, uma Fração Ideal de Terras de Agricultura com área de 64.500,00 m² (sessenta e quatro mil e quinhentos metros quadrados), dentro de área maior do Lote Rural nº. 77 (setenta e sete), com área de 250.000,00 m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), sem edificações, neste município de Palmitinho RS, com as seguintes confrontações e medidas: **ao NORTE:** por linha seca, com o lote rural nº 197, **ao SUL,** por um lajeado, com terras de Francisco Zanella; **ao LESTE:** por linha seca, com o lote rural nº 76; e **ao OESTE:** com terras de Gentil Zanatta, devidamente registrado sob nºs. 5, 6, 7, 8 e 9, do Livro 02-RG do Ofício de Registro de Imóveis deste Município de Palmitinho, RS, de propriedade da Sra. MARIA ARGENTA DALLASTA, com área de 32.250,00 m² (trinta e dois mil, duzentos e cinquenta metros quadrados), do Sr. LUCIANO DALLASTA e sua esposa CLECI CASALI DALLASTA, com área de 8.062,50 m² (oito mil e sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados), do Sr. DILVANO DALLASTA com área de 8.062,50 m² (oito mil e sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados) e da Sra. MARCIA DALLASTA CAETANO e seu esposo CHRISTHIAN RICHARD DALLASTA, com área de 8.062,50 m² (oito mil e sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados), e da Sra. SIMONI DALLASTA com área de 8.062,50 m² (oito mil e sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados).

Parágrafo único. A aquisição do imóvel de que trata o art. 1º. visa possibilitar a ampliação da área de Distrito Industrial, uma vez que, a área a ser desapropriada trata-se de área contínua à área já adquirida pelo Poder Público Municipal para a mesma finalidade.



Nota Fiscal Gaúcha

Fone/Fax: (55) 3791-1123 e 3791-1133 - CNPJ: 87.612.909/0001-89
www.palmitinho.atende.net - E-mail: prefeiturapalmitinho@gmail.com
Rua Santos Dumont, 25 - CEP 98430-000 - Palmitinho - Rio Grande do Sul



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Palmitinho




Art. 2º. O valor a ser pago pelo imóvel de que trata o art. 1º. desta Lei será apurado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município e que com base no valor de mercado, por intermédio de avaliações imobiliárias atualizadas e a capacidade orçamentária municipal será de R\$ 1.400.000,00 (Um milhão e quatrocentos mil reais).

Art. 3º. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei serão atendidas por conta de dotações orçamentárias próprias do orçamento vigente.

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

Palmitinho RS, 16 de junho de 2023.


CAETANO ALBARELLO
Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº. 51/2023

**Exmo. Sr. Presidente,
Exmos. Srs. Vereadores:**

Apraz-nos cumprimentar cordialmente Vossas Excelências, na oportunidade em que encaminhamos a essa colenda Câmara para análise, apreciação e votação, o Projeto de Lei em epígrafe, que autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir bem imóvel através de desapropriação amigável e/ou judicial, e dá outras providências.

Como é de conhecimento dos nobres Edis, o Município de Palmitinho, recentemente promoveu a Municipalização de parte da RST 472, incluindo tal feito, em mais uma das fases do programa Palmitinho Legal, a fim de possibilitar e ampliar a geração de emprego e renda no que diz respeito a área Industrial que o Município possui, e pelo fato de ao lado desta área, o Município já possuir área para tal fim, se faz necessária a desapropriação da citada área, uma vez que trata-se de fato extremamente relevante para a Comunidade.

Assim, desde já, o Executivo Municipal esclarece, que os valores para fins de desapropriação, serão devidamente apurados pela Comissão de Avaliação nomeada para este fim, bem como, a forma de pagamento será acordada entre as partes e o Município.

Cabe destacar que a iniciativa do Executivo Municipal, pretende atender possíveis empresas e/ou indústrias que tenham interesse de investimento em nosso Município, e tal iniciativa, não fica restrita ao presente, mas possui o intuito de atender demandas futuras, proporcionando a futuras gestões a administração de áreas industriais pujantes e de relevância para toda a região do Médio e Alto Uruguai, ficando assim, em um futuro próximo, a busca por investimentos que gerem inúmeros empregos para a população de nosso Município.

Ainda, como forma de elucidar e adiantar o que pretende o Executivo Municipal, aqui, deixando claro, que trata-se de uma situação hipotética, que em momento oportuno será novamente discutido tal tema com esta Casa Legislativa, passa-se a expor o que segue:

a) considerando que a área proposta a ser desapropriada, possui 64.500,00 m²;

b) considerando que numa possível regularização, tem-se que pelo menos 30% será destinado a parte de área verde, ruas e equipamentos;





Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Palmitinho



c) considerando o desconto de tal percentual, tem-se como área remanescente 45.150,00 m²;

d) considerando o fracionamento em lotes de 1.000,00 m², origina-se assim, aproximadamente 45 lotes com o objetivo de atender a demanda industrial existente;

e) considerando que a Municipalidade pretende como forma de incentivo, proporcionar a aquisição de tais lotes pelo preço de custo, somando-se o investimento realizado pelo Município na parte de infraestrutura e afins;

f) considerando que o custo médio, em termos de estimativa, levando-se em consideração o valor da aquisição mais a infraestrutura realizada pelo Município, perfaz a quantia de aproximadamente R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais) por imóvel;

g) considerando que da regularização sejam originados os 45 lotes, o Município terá de entrada nos cofres públicos aproximadamente R\$ 2.340.000,00 (dois milhões, trezentos e quarenta mil reais);


h) considerando a constante evolução de nossa população e o avanço tecnológico que atualmente enfrentamos;

i) considerando que a Administração pública, deve buscar proporcionar a sua população, melhores condições de investimentos, em diversas áreas de atuação, tem-se que tal desapropriação atende e atinge a supremacia do interesse público;

Nesse sentido, resta explicitada a intenção do Executivo Municipal, bem como, fica em evidencia a pujança e grandeza que tal investimento trará a nosso Município.

Contando com a compreensão de Vossas Excelências, solicitando a apreciação e posterior aprovação da presente matéria, oportunidade em que renovamos nossos protestos de apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,


CAETANO ALBARELLO
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Palmitinho



PARECER DE AVALIAÇÃO

Nº 01/2023

Em atenção a Portaria nº 259/2022, a Comissão para Avaliação de Bens Imóveis se reuniu para confecção de parecer de avaliação do seguinte imóvel: Uma fração ideal de 64.500,00m² dentro da área maior de 250.000,00m² do Lote Rural nº 77, matriculado no cartório de registro de imóveis desta cidade sob 1.312 do livro nº 2-RG, nesta cidade de Palmitinho/RS.

No presente caso fora apresentados os seguintes laudos de avaliação imobiliária:

- a) Memorial descritivo – Avaliação de imóvel – Rafael Cazarolli (CREA RS/SC 153986-8): R\$ 1.390.000,00 reais;
- b) Parecer técnico de avaliação mercadológica – Alessandro Piaia (CRECI nº 53082F e CNAI 023313): R\$1.553.000,00 reais;
- c) Laudo de avaliação mercadológica de imóvel – Fonseca Imóveis (Gustavo Albarello da Fonseca CRECI nº 64675 F e CNAI 36022): R\$ 1.376.000,00 reais;
- d) Laudo de avaliação de imóvel – Tiago Ferreira da Silva (CREA-RS 184262 e CRECI 64533 F): R\$ 1.420.000,00 reais.

Assim, levada em consideração as qualificações técnicas necessárias para auferir valor mercadológico de imóveis, e sendo estas, qualificações, exclusivas a engenheiro e corretor de imóveis, esta comissão opta por se embasar nos laudos supracitados.

Dito isso, **estabelecemos como o preço sugerido para a aquisição o valor médio entre os apresentados, ou seja, o valor de R\$ 1.434.750,00 reais.**



Nota Fiscal Gaúcha

Fone/Fax: (55) 3791-1123 e 3791-1133 - CNPJ: 87.612.909/0001-89
www.palmitinho.atende.net - E-mail: prefeiturapalmitinho@gmail.com
Rua Santos Dumont, 25 - CEP 98430-000 - Palmitinho - Rio Grande do Sul

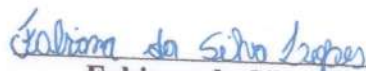


Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Palmitinho



E, por ser expressão da verdade, assinamos o presente.

Palmitinho, 14 de Junho de 2023.



Fabiana da Silva Lopes
Assessor Especial



Sabrina Paula Barros
Agente Fazendário



Evandro Maboni Zanatta
Fiscal Tributário



Edivan Albarello
Engenheiro Civil



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 Comarca de Frederico Westphalen/RS
 Registro de Imóveis de Palmitinho/RS
 João Miguel dos Santos - Oficial Registrador

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:



MATRÍCULA
1312

FOLHAS
001

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
 REGISTRO DE IMÓVEIS
 MUNICÍPIO DE PALMITINHO
 COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
 LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

Palmitinho, 29 de dezembro de 19 86

IMÓVEL: O Lote Rural número Setenta e Sete (77), com área de duzentos e cinquenta mil metros quadrados (250.000m²), sem benfeitorias, neste município de Palmitinho, com as seguintes confrontações: ao Norte, por linha seca, com o lote rural nº 197; ao Sul, por um lajeado, com terras de Francisco Zanella; a Leste, por linha seca, com o lote rural nº 76; e a Oeste, com terras de Gentil Zanatta.

PROPRIETÁRIOS: ILÁRIO ANTONIO ROMITTI e sua esposa TERESINHA SOARES ROMITTI, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, inscritos no CPF sob nº 175.193.650, residentes e domiciliados neste município possuem a área de 149.200m²; ANSELMO DALL ASTA e sua esposa MARIA ARGENTA DALL ASTA, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, inscritos no CPF sob nº 115.927.290, residentes e domiciliados em Vila Vista Alegre - F. Westphalen, possuem a área de 64.500m²; FRANCISCO ZANELLA e sua esposa IRIA DELAI ZANELLA, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, inscritos no CPF sob nº 259.772.530-87, residentes e domiciliados neste município, possuem a área de 18.150m²; e EDUIR LUIZ VERDI, brasileiro, viúvo, agricultor, residente e domiciliado neste município, possui a área de 18.150m².

REGISTRO ANTERIOR: Sob nos 1/776, 2/776, 3/776, 5/776, 6/776, 7/776, e R.8/776, da matrícula 776, do Livro 2-RG, do CRI de Frederico Westphalen, RS.

CONDIÇÕES: INCRA sob nº 868.124.011.215. Área total 25,0. Módulo fiscal 20,0. Nº de módulos 1. Fração Mínima de Parcelamento 3,00ha.

PROTOCOLADO: Sob nº 1.401, fls. 074, do Livro 01, deste Ofício.

ARQ. 16, pasta 05 de matrículas.
 C.Cz\$ 21,00

O Oficial designado.- *[Assinatura]*

R.1/1312: De 29 de dezembro de 1.986. **HIPOTECA CEDULAR:** Conforme a-
 dendo averbado ao Registro 527, do Livro 3-AUX, em data de hoje, fa-
 ço constar que o Sr. ANSELMO DALL ASTA e sua esposa MARIA ARGENTA
 DALL ASTA, deram em hipoteca cedular de 1º grau ao UNIBANCO - União
 de Bancos Brasileiros S.A, agência de Palmeira das Missões, RS, toda
 a área de sua propriedade acima matriculada, ou seja: 64.500m². Hip-
 oteca esta no valor de Cz\$ 54.000,00. Dou fé.

PROTOCOLADO: Sob nº 1.401, fls. 074, do Livro 01, deste Ofício.
 C.Cz\$ 61,08

Oficial designado.- *[Assinatura]*

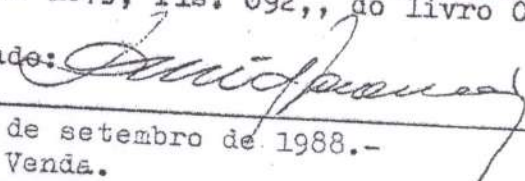
AV.2/1312: De 09 de outubro de 1987. **CANCELAMENTO DE ÔNUS.** Conforme
 documento assinado pelo UNIBANCO S/A.- União de Bancos Brasileiros -
 S/A., datado de 11 de agosto de 1987, o qual ficará arquivado neste
 cartório sob nº 12, pasta 01 de Cancelamento de ônus, faço constar -
 que fica CANCELADA a Cedula Rural hipotecária, registrada sob nº ...
 R.1/1312. Dou fé.

Continua na Próxima Página -

REGISTRO DE IMÓVEIS
 Av. Duque de Caxias, s/nº - 101
 Ed. Angelo Foss (51) 3701-1213
 98.010-000 - PALMITINHO - RS
 João Miguel dos Santos - Oficial Registrador
 Eliana Argenta Romitti - Assistente Substituto

Continuação da Página Anterior

PROTOCOLADO: Sob nº 1673, fls. 092,, do livro 01, deste Ofício.
C- 31,05.

O Oficial designado:  (David Jacomassa)

H. 3/1312: De 27 de setembro de 1988.-

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTES: FRANCISCO ZANELLA e sua mulher IRIA DELAI ZANELLA,-
acima qualificados.

ADQUIRENTE: ILÁRIO ANTONIO ROMITTI,- brasileiro, agricultor, residen
te neste município, portador do CPF nº 175 193 650/34, casado com Te
resa Soares Romitti, representado por seu procurador, Volmar Zanella
brasileiro, casado, agricultor, residente neste município.

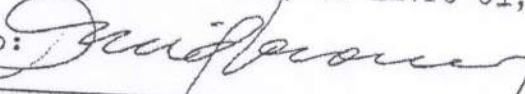
FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda lavrada pelo ta
belião desta cidade, David Jacomassa, no livro 34, á fls. 195, em da
ta de 19 de setembro de 1988.

IMÓVEL TRANSMITIDO: Parte do lote rural nº 77, com a área de 18.150-
m², da matrícula acima.

VALOR: Cz\$- 120.000,00. Valor fiscal, Cz\$- 145.000,00.

CONDIÇÕES: As da escritura, ficando porém em comum na maior área. -
Venda a vista em plena propriedade. CERTIFICADO DE CADASTRO - MIRAD-
Exercício de 1988, o mesmo da matrícula. IBDF nº 240663 de 22/09/88.

PROTOCOLADO: Sob nº 2.003, fls. 118, do livro 01, deste Ofício.
C- Cz\$- 1.861,50..

O Oficial designado:  (David Jacomassa)

AV: 4/1.312: Em 17 de janeiro de 2000. **ARRENDAMENTO:** Procede-se esta
averbação a requerimento, para constar que os proprietários Sr. ILÁRIO ANTONIO
ROMITTI e sua esposa Teresinha Soares Romitti, **ARRENDARAM a área de 130.000**
m², para o Sr. **ELIZANDRO ZANATTA**, brasileiro, solteiro, agricultor, inscrito no CIC
689.871.960-20, residente em Vista Alegre RS. **VENCIMENTO:** O prazo do
arrendamento é de cinco(05) anos, a contar do dia 14.01.2000 e terminar no dia
13.01.2005. **CONDIÇÕES:** As demais cláusulas e condições constante no Contrato, que
encontra-se registrado de inteiro teor, sob nº 529, fl.159 á 160 vº, livro B-03 de Títulos e
Documentos, deste Ofício. Dou Fé.

PROTOCOLADO: sob nº 6.292, fl. 187, livro 02, em 14.01.2000.
E-R\$ 9,40, tal. 370, rec. 18495.

O oficial:

R: 5/1.312: Em 24 de fevereiro de 2014.

Título: Inventário e Partilha Amigável.

Transmitentes: o espólio pelo falecimento de ANSELMO DALLASTA, CPF
313.783.740-53, na matrícula qualificado.

Adquirente: MARIA ARGENTA DALLASTA, brasileira, viúva, do lar, porta
continua na folha 02/1.312...

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS de Palmitinho - RS
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PALMITINHO RS, 24 de fevereiro de 2014

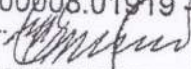
MATRÍCULA
02/1.312

dora da carteira de identidade nº 5081380528 SJS RS, inscrita no CPF sob nº 713.530.030-00, residente e domiciliada na Linha Dallasta, no município de Vista Alegre RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de Inventário nº 11.005/002/14, fls. 160 do Livro nº 61, datada de 03.01.2014, pelo Sr. Ademir dos Santos, tabelião da cidade de Frederico Westphalen RS.

IMÓVEL TRANSMITIDO: Uma parte ideal de trinta e dois mil e duzentos e cinquenta metros quadrados (32.250,00 m²), da matrícula.

Valor: R\$ 32.250,00, **Valor Fiscal:** R\$ 32.250,00. ITCD: pago cfe guia 32713004757972, referência 514274. As partes foram assistidas pelo Advogado Sr. Marcio da Rosa, brasileiro, casado, advogado, CPF 935.739.600-49, inscrito na OAB 64.306, com escritório profissional na cidade de Frederico Westphalen RS, INCRA em nome do detentor: Ilário Antonio Romitti, brasileiro, código imóvel: 8681240112125, AT: 25,00, MF: 20,00, NMF: 1,250, FMP: 3,00, denominação imóvel: lote rural nº 77, da 5ª secção pardo, localização do imóvel: Linha Santo Antonio, Palmitinho RS, NIRF 42740746, CND/IR/RF 433DA161FE1BAAED. Foram apresentadas por ocasião da escritura as seguintes certidões: Federal-certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União, emitida em 10.12.2013, Estadual-certidão negativa estadual de situação fiscal nº 6608802, CND/Municipal nº 464/2013, CND/SMAM nº 54/2013, CND/IBAMA 4217423, Feçam nº 6613042, certidão de distribuição de ações e execuções cíveis e fiscais e de execuções criminais da Justiça Federal, emitida em 10.12.2013, CND/trabalhista nº 39783132. Dou Fé. Foi EMITIDA DOI, cfe IN/SRF nº 1.239 de 17.01.2012. **Protocolo:** nº 15599, às fls. 58, do livro nº 1 - B, deste Ofício, em 20/02/2014. SDF: 0227.01.1300001.15760, 0227.06.0900008.01919 - E. R\$ 217,10 + Selo: R\$ 5,70

Registrador: 

R: 6/1.312: Em 25 de fevereiro de 2014.

TÍTULO: Inventário e Partilha Amigável.

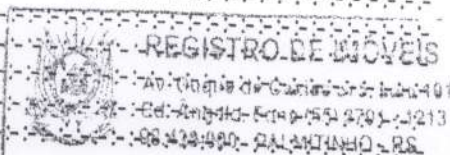
TRANSMITENTE: o espólio pelo falecimento de ANSELMO DALLASTRA, CPF 313.783.740-53, na matrícula qualificado.

ADQUIRENTE: LUCIANO DALLASTA, brasileiro, agricultor, portador da carteira de identidade nº 1053678403 SSP RS, inscrito no CPF sob nº 658.682.260-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com CLECI CASALI DALLASTA, brasileira, agricultora, inscrita no CPF sob nº 654.086.400-00, residente e domiciliado na Linha Dallasta, no município de Vista Alegre RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de Inventário nº 11.005/002/14, fls. 160 do Livro nº 61, datada de 03.01.2014, pelo Sr. Ademir dos Santos, tabelião da cidade de Frederico Westphalen RS.

Continua na Próxima Página

Continua no Verso



Continuação da Página Anterior -.....



REGISTRO DE IMOVEIS DE PALMITINHO-RS
 Comarca de Frederico Westphalen RS
 Livro 02-Registro Geral

PALMITINHO-RS, 25 de fevereiro de 2014

Fls	Matrícula
02v	1.312

IMÓVEL TRANSMITIDO: Uma parte ideal de oito mil, sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados (8.062,50 m²).
Valor: R\$ 8.062,50, **Valor Fiscal:** R\$ 8.062,50. ITCD: pago cfe guia 32713004757972, referência 514274. As partes foram assistidas pelo Advogado Sr. Marcio da Rosa, brasileiro, casado, advogado, CPF 935.739.600-49, inscrito na OAB 64.306, com escritório profissional na cidade de Frederico Westphalen RS, INCRA em nome do detentor: Ilário Antonio Romitti, brasileiro, código imóvel: 8681240112125, AT: 25,00, MF: 20,00, NMF: 1,250, FMP: 3,00, denominação imóvel: lote rural nº 77, da 5ª secção pardo, localização do imóvel: Linha Santo Antonio, Palmitinho RS, NIRF 42740746, CND/IR/RF 433DA161FE1BAAED. Foram apresentadas por ocasião da escritura as seguintes certidões: Federal-certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União, emitida em 10.12.2013, Estadual-certidão negativa estadual de situação fiscal nº 6608802, CND/Municipal nº 464/2013, CND/SMAM nº 54/2013, CND/IBAMA 4217423, Fepam nº 6613042, certidão de distribuição de ações e execuções cíveis e fiscais e de execuções criminais da Justiça Federal, emitida em 10.12.2013, CND/trabalhista nº 39783132. Foi **EMITIDA DOI**, cfe. IN/SRF nº 1.239 de 17.01.2012. **Profocolo:** nº 15599, às fls. 58, do livro nº 1 - B, deste Ofício, em 20/02/2014. SDF: 0227.01.1300001.15761, 0227.06.0900008.01920 - E. R\$ 131,00 + Selo: R\$ 5,70
 Registrador: *[Assinatura]*

R: 7/1.312: Em 25 de fevereiro de 2014.

TÍTULO: Inventário e Partilha Amigável.

TRANSMITENTE: o espólio pelo falecimento de ANSELMO DALLASTRA, CPF 313.783.740-53, na matrícula qualificado.

ADQUIRENTE: DILVANO DALLASTA, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, portador da carteira de identidade nº 1054294689 SSP RS, inscrito no CPF sob nº 684.407.310-00, residente e domiciliado na Rua Rita Crestanello, na cidade de Vista Alegre RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de Inventário nº 11.005/002/14, fls. 160 do Livro nº 61, datada de 03.01.2014, pelo Sr. Ademir dos Santos, tabelião da cidade de Frederico Westphalen RS.

IMÓVEL TRANSMITIDO: Uma parte ideal de oito mil, sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados (8.062,50 m²).
Valor: R\$ 8.062,50, **Valor Fiscal:** R\$ 8.062,50, ITCD: pago cfe guia 32713004757972, referência 514274. As partes foram assistidas pelo Advogado Sr. Marcio da Rosa, brasileiro, casado, advogado, CPF 935.739.600-49, inscrito na OAB 64.306, com escritório profissional na cidade de Frederico Westphalen RS, INCRA em nome do detentor: Ilário Antonio Romitti, brasileiro, código imóvel: 8681240112125, AT: 25,00,

Continua na Ficha nº.....

Continua na Próxima Página -.....



REGISTRO DE IMÓVEIS de Palmitinho - RS
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PALMITINHO RS 25 de fevereiro de 2014

MATRÍCULA
03/1.312

MF: 20,00, NMF: 1,250, FMP: 3,00, denominação imóvel: lote rural nº 77, da 5ª secção pardo, localização do imóvel: Linha Santo Antonio, Palmitinho RS, NIRF 42740746, CND/IR/RF 433DA161FE1BAAED. Foram apresentadas por ocasião da escritura as seguintes certidões: Federal-certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União, emitida em 10.12.2013, Estadual-certidão negativa estadual de situação fiscal nº 6608802, CND/Municipal nº 464/2013, CND/SMAM nº 54/2013, CND/IBAMA 4217423, Fepam nº 6613042, certidão de distribuição de ações e execuções cíveis e fiscais e de execuções criminais da Justiça Federal, emitida em 10.12.2013, CND/trabalhista nº 39783132. Dou Fé. Foi **EMITIDA DOI**, cfe. IN/SRF nº 1.239 de 17.01.2012. **Protocolo:** nº 15599, às fls. 58, do livro nº 1 - B, deste Ofício, em 20/02/2014. SDF: 0227.01.1300001.15762, 0227.06.0900008.01921 - E. R\$ 131,00 + Selo R\$ 5/70

Registrador: *[Assinatura]*

R: 8/1.312: Em 25 de fevereiro de 2014.

TÍTULO: Inventário e Partilha Amigável.

TRANSMITENTE: o espólio pelo falecimento de ANSELMO DALLASTRA, CPF 313.783.740-53, na matrícula qualificado.

ADQUIRENTE: MARCIA DALLASTA CAETANO, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 6070220568 SSP RS, inscrita no CPF sob nº 972.993.240-91, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com CHRISTIAN RICHARD DALLASTA, brasileiro, militar, portador da carteira de identidade nº 9057476153 SSP RS, inscrito no CPF sob nº 713.433.770-72, residente e domiciliada em Santa Maria RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de Inventário nº 11.005/002/14, fls. 160 do Livro nº 61, datada de 03.01.2014, pelo Sr. Ademir dos Santos, tabelião da cidade de Frederico Westphalen RS.

IMÓVEL TRANSMITIDO: Uma parte ideal de oito mil, sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados (8.062,50 m²).

Valor: R\$ 8.062,50, **Valor Fiscal:** R\$ 8.062,50, ITCD: pago cfe guia 32713004757972, referência 514274. As partes foram assistidas pelo Advogado Sr. Marcio da Rosa, brasileiro, casado, advogado, CPF 935.739.600-49, inscrito na OAB 64.306, com escritório profissional na cidade de Frederico Westphalen RS, INCRA em nome do detentor: Ilário Antonio Romitti, brasileiro, código imóvel: 8681240112125, AT: 25,00, MF: 20,00, NMF: 1,250, FMP: 3,00, denominação imóvel: lote rural nº 77, da 5ª secção pardo, localização do imóvel: Linha Santo Antonio, Palmitinho RS, NIRF 42740746, CND/IR/RF 433DA161FE1BAAED. Foram apresentadas por ocasião da escritura as seguintes certidões: Federal-certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União, emitida em 10.12.2013, Estadual-certidão negativa

Continua no Verso

Continuação da Página Anterior - - - - -



REGISTRO DE IMOVEIS DE PALMITINHO-RS
 Comarca de Frederico Westphalen RS
 Livro 02-Registro Geral

PALMITINHO-RS, 25 de fevereiro de 2014

Fls	Matrícula
03v	1.312

estadual de situação fiscal nº 6608802, CND/Municipal nº 464/2013, CND/SMAM nº 54/2013, CND/IBAMA 4217423, Fepam nº 6613042, certidão de distribuição de ações e execuções cíveis e fiscais e de execuções criminais da Justiça Federal, emitida em 10.12.2013, CND/trabalhista nº 39783132. Dou Fê. Foi **EMITIDA DOI**, cfe. IN/SRF nº 1.239 de 17.01.2012. **Protocolo:** nº 15599, às fls. 58, do livro nº 1 - B, deste Ofício, em 20/02/2014. SDF: 0227.01.1300001.15763, 0227.06.0900008.01922 - E. R\$ 131,00 + Selo: R\$ 5,70
 Registrador: *[Assinatura]*

R: 9/1.312: Em 25 de fevereiro de 2014.

TÍTULO: Inventário e Partilha Amigável.

TRANSMITENTE: o espólio pelo falecimento de **ANSELMO DALLASTRA**, CPF 313.783.740-53, na matrícula qualificado.

ADQUIRENTE: **SIMONI DALLASTA**, brasileira, solteira, maior, técnica de enfermagem, portadora da carteira de identidade nº 1088404031 SJS RS, inscrita no CPF sob nº 014.331.030-52, residente e domiciliada na Linha Dallasta, no município de Vista Alegre RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de Inventário nº 11.005/002/14, fls. 160 do Livro nº 61, datada de 03.01.2014, pelo Sr. Ademir dos Santos, tabelião da cidade de Frederico Westphalen RS.

IMÓVEL TRANSMITIDO: Uma parte ideal de **oito mil, sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados (8.062,50 m²).**

Valor: R\$ 8.062,50, **Valor Fiscal:** R\$ 8.062,50, ITCD: pago cfe guia 32713004757972, referência 514274. As partes foram assistidas pelo Advogado Sr. Marcio da Rosa, brasileiro, casado, advogado, CPF 935.739.600-49, inscrito na OAB 64.306, com escritório profissional na cidade de Frederico Westphalen RS, INCRA em nome do detentor: Ilário Antonio Romitti, brasileiro, código imóvel: 8681240112125, AT: 25,00, MF: 20,00, NMF: 1,250, FMP: 3,00, denominação imóvel: lote rural nº 77, da 5ª secção pardo, localização do imóvel: Linha Santo Antonio, Palmitinho RS, NIRF 42740746, CND/IR/RF 433DA161FE1BAAED. Foram apresentadas por ocasião da escritura as seguintes certidões: Federal-certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União, emitida em 10.12.2013, Estadual-certidão negativa estadual de situação fiscal nº 6608802, CND/Municipal nº 464/2013, CND/SMAM nº 54/2013, CND/IBAMA 4217423, Fepam nº 6613042, certidão de distribuição de ações e execuções cíveis e fiscais e de execuções criminais da Justiça Federal, emitida em 10.12.2013, CND/trabalhista nº 39783132. Foi **EMITIDA DOI**, cfe. IN/SRF nº 1.239 de 17.01.2012. **Protocolo:** nº 15599, às fls. 58, do livro nº 1 - B, deste Ofício, em 20/02/2014. SDF: 0227.01.1300001.15764, 0227.06.0900008.01923 - E. R\$ 131,00 + Selo: R\$ 5,70

Continua na Ficha nº.....

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS de Palmitinho - RS
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PALMITINHO RS 25 de fevereiro de 2014

MATRÍCULA
04/1.312

Registrador: *[Assinatura]*

R: 10/1.312: Em 15 de abril de 2015.

TÍTULO: Inventário e Partilha Amigável.

TRANSMITENTE: ILÁRIO ANTONIO ROMITTI- falecido.

ADQUIRENTE: NICOLE ZANCAN BONAFÉ, brasileira, solteira, menor, portadora da carteira de identidade nº 8110576066 SSP RS, inscrita no CPF sob nº 025.118.500-10, residente e domiciliada nesta cidade de Palmitinho RS, representada pelo seu genitor João Viane Bonafé, brasileiro, casado, comerciante, CI RG 5032548207 SJS RS, CPF 422.374.910-20, residente na cidade de Palmitinho RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de Inventário e Partilha Amigável nº 523/002/2015, fls. 115 a 121 do Livro nº 06, datada de 12.03.2015, pelo Tabelionato de Notas de Nova Pádua RS.

IMÓVEL TRANSMITIDO: Uma parte ideal de **cento e sessenta e sete mil e trezentos e cinquenta metros quadrados (167.350,00 m²)**, da matrícula e do R: 3/1.312.

Valor: R\$ 320.000,00, **Valor Fiscal:** R\$ 320.000,00, ITCD: isento cfe Art. 6º, inciso IX do Decreto 33.156/89, cfe certidão de quitação do ITCD nº 947119, informada na DITnº 594759, pago ITBI referente a cessão no valor de R\$ 6.402,86, guia 212/2014. As partes foram assistidas pelo Advogado Sr. Teresa Soares Romitti, brasileira, viúva, comerciante, CPF 704.518.260-00, CI RG 1052245642 SSP RS, residente e domiciliada na Rua Honorato Bordin, município de Flores da Cunha RS. Foram apresentadas por ocasião da escritura: CCIR/INCRA 2010/2011/2012/2013/2014, em nome de Ilário Antonio Romitti, brasileiro, código imóvel: 8681240112155, localização: Linha Santo Antonio, denominação do imóvel: lote rural nº 77, da 5ª secção, AT: 25,00, MR: 23,0769, NMR: 0,91, FMP: 3,00, NIRF 42740746, CND/IR/RF 3D442C49BC5EA1DB, CND/trabalhista 79024646, CND/situação fiscal 7655075, relatório negativo da central nacional de indisponibilidade de bens, emitido em 15.04.2015. As demais certidões foram dispensas pelo representante da adquirente. Dou Fé. Foi **EMITIDA DOI**, cfe. IN/SRF nº 1.239 de 17.01.2012. **Protocolo:** nº 16365, às fls. 119 do livro nº 1 - B, deste Ofício, em 13/04/2015. SDF: 0227.01.1400007.11179, 0227.09.1400010.00009 - E. R\$ 1.469,60 + Selo: R\$ 13,85

Av:11/1.312: Em 31 de agosto de 2017. **Averbação mandado Imóvel Indisponibilidade de Bens- Bloqueio Judicial:** Em cumprimento a determinação judicial do Dr. Alejandro César Rayo Werlang, Juiz de Direito da 3ª Vara desta Comarca de Frederico Westphalen RS, extraído dos autos do processo nº 049/1.17.0001531-5, em que figura como **Autor:** Sandro de Cezaro e como **Réu:** Lenir José De Cezaro e outros, **procede-se esta averbação para constar a existência do bloqueio judicial.**

Continua no Verso

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior - - - - -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITINHO-RS
Comarca de Frederico Westphalen RS
Livro 02-Registro Geral

PALMITINHO-RS, 31 de agosto de 2017

Fls	Matrícula
04v	1.312

sobre uma parte ideal de 18.150.00m² na matrícula, dentro da área maior, de propriedade de Edur Luiz Verdi, ficando o imóvel indisponível, não podendo efetuar nenhuma transferência ou oneração, até a segunda ordem judicial, Dou Fé. Protocolado: sob nº 17752, fl.37, livro 1-C, em 30/08/2017. E. NIHIL.Selo:0227.01.1700009/02822 - NIHIL; 0227.03.1700006.01099 - NIHIL, Total: NIHIL, Arquivos: 005 pasta 03

Registrador: *[Assinatura]*

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO


Continua na Ficha nº.....

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Palmitinho/RS, segunda-feira, 27 de março de 2023, às 16:47:52.

[Assinatura]
Nágila Fernanda Rapachi - Registradora Substituta
Total: R\$ 80,30
Certidão Matrícula 1.312 - 8 páginas: R\$ 53,10 (0227.04.2300004.00153 = R\$ 4,40)
Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0227.02.2200004.03421 = R\$ 2,50)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0227.01.2200007.01743 = R\$ 1,80)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
098509 53 2023 00001506 53



**LAUDO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE
IMÓVEL**
FONSECA
IMÓVEIS

*Gustavo Albarello da Fonseca
Corretor de Imóveis
CRECI nº. 64.675-F
CNAI 36022*

*E-mail: consultoriaassessoriafonseca@gmail.com
Telefone: 55 9.9654-1068*



IMÓVEL: UMA FRAÇÃO DE IDEAL DE TERRAS DE AGRICULTURA, COM ÁREA DE 64.500,00 M², DENTRO DE ÁREA MAIOR DE 250.000,00 M², DO LOTE RURAL N.º. 77, DA 5ª SECCÃO PARDO, SEM EDIFICAÇÕES, SITUADA NA LINHA SANTO ANTÔNIO, NESTE MUNICÍPIO DE PALMITINHO, RS, DEVIDAMENTE REGISTRADA SOB N.ºS. 5, 6, 7, 8 e 9, DA MATRÍCULA N.º. 1.312 DO CRI DESTA CIDADE DE PALMITINHO, RS.

PROPRIETÁRIOS: MARIA ARGENTA DALLASTA, LUCIANO DALLASTA, DILVANO DALLASTA, MARIA DALLASTA CAETANO e SIMONI DALLASTA.

FONSECA
IMÓVEIS

Gustavo Albarello da Fonseca
Corretor de Imóveis
CRECI n.º. 64.675-F
CNAI 36022

E-mail: consultoriaassessoriafonseca@gmail.com
Telefone: 55 9.9654-1068



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

1 - INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo de Avaliação, atender à solicitação do **Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal Caetano Albarello**.

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - 3 RURAL.

2 - OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo, é prospectar o valor de avaliação de UMA FRAÇÃO DE IDEAL DE TERRAS DE AGRICULTURA, COM ÁREA DE 64.500,00 M², DENTRO DE ÁREA MAIOR DE 250.000,00 M², DO LOTE RURAL Nº. 77, DA 5ª SECCÃO PARDO, SEM EDIFICAÇÕES, SITUADA NA LINHA SANTO ANTÔNIO, NESTE MUNICÍPIO DE PALMITINHO, RS, melhor descrito e caracterizado na página 2 do presente Laudo.

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

UMA FRAÇÃO DE IDEAL DE TERRAS DE AGRICULTURA, COM ÁREA DE 64.500,00 M², DENTRO DE ÁREA MAIOR DE 250.000,00 M², DO LOTE RURAL Nº. 77, DA 5ª SECCÃO PARDO, SEM EDIFICAÇÕES, SITUADA NA LINHA SANTO ANTÔNIO, NESTE MUNICÍPIO DE PALMITINHO, RS, DEVIDAMENTE REGISTRADA SOB NºS. 5, 6, 7, 8 e 9, DA MATRÍCULA Nº. 1.312 DO CRI DESTA CIDADE DE PALMITINHO, RS.

Importante destacar que, em que pese, o presente Laudo, buscar atingir o valor de avaliação do imóvel, é necessário tecer algumas considerações:

a) Trata-se de imóvel rural, que possui condomínio, ou seja, existe pela legislação brasileira, na forma do artigo 513 do Código Civil, o direito de preferência dos condôminos, tal avaliador não se responsabiliza por quaisquer questões que envolvam tal fato, uma vez que, é de responsabilidade de compradores e vendedores fazê-lo.

Gustavo Albarello da Fonseca
Corretor de Imóveis
CRECI nº. 64.675-F
CNAI 36022

E-mail: consultoriaassessoriafonseca@gmail.com
Telefone: 55 9.9654-1068



CONTEXTO URBANO: O imóvel é localizado na extensão e cortado por toda a faixa asfáltica local próximo onde o Município recentemente adquiriu área para fins industriais, bem como recentemente tal trecho da rodovia, que antes pertencia ao DAER, fora Municipalizado, causando assim, redução da faixa de domínio do mesmo, o local possui rede elétrica, rede de água potável. A infraestrutura é compatível com a região, fatores que também serão **considerados nesta avaliação.**

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: Distante aproximadamente 5 km do centro da cidade de PALMITINHO-RS.

4 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

A pesquisa mercadológica, foi baseada em imóveis disponíveis para comercialização na própria região. Levando em consideração as particularidades do imóvel, sua localização, buscou-se, a partir de tais dados, a aferição do valor justo, real e atual condizente com as finalidades da avaliação e com a realidade do mercado imobiliário, importante pontuar e destacar, que com a Municipalização da RS, o imóvel, ganhou em ambos os lados a contar do meio da rodovia pelo menos 25 metros que eram destinados a faixa de domínio, o que aumenta consideravelmente seu valor.

5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Passar-se-á a avaliar o imóvel:

5.1) IMÓVEL REGISTRADO SOB N.ºS. 5, 6, 7, 8 e 9 DA MATRÍCULA N.º. 1.312 DO CRI DESTE MUNICÍPIO DE PALMITINHO, RS.

5.1.1) ÁREA TOTAL: 64.500,00 M² (6.4 há)

5.1.2) VALOR POR HÁ AVALIADO: R\$ 215.000,00

5.1.3) VALOR TOTAL AVALIADO: R\$ 1.376.000,00

Nesse sentido, considerando os aspectos específicos e gerais, no que diz respeito a área do imóvel avaliado, bem como, as áreas de produção tem um ótimo potencial de aproveitamento de forma a demonstrar a ação dos fatores e a força do mercado, apoiado ainda, pela lei da oferta e da procura, é possível opinar como **sendo justo o valor do imóvel R\$ 1.376.000,00.**

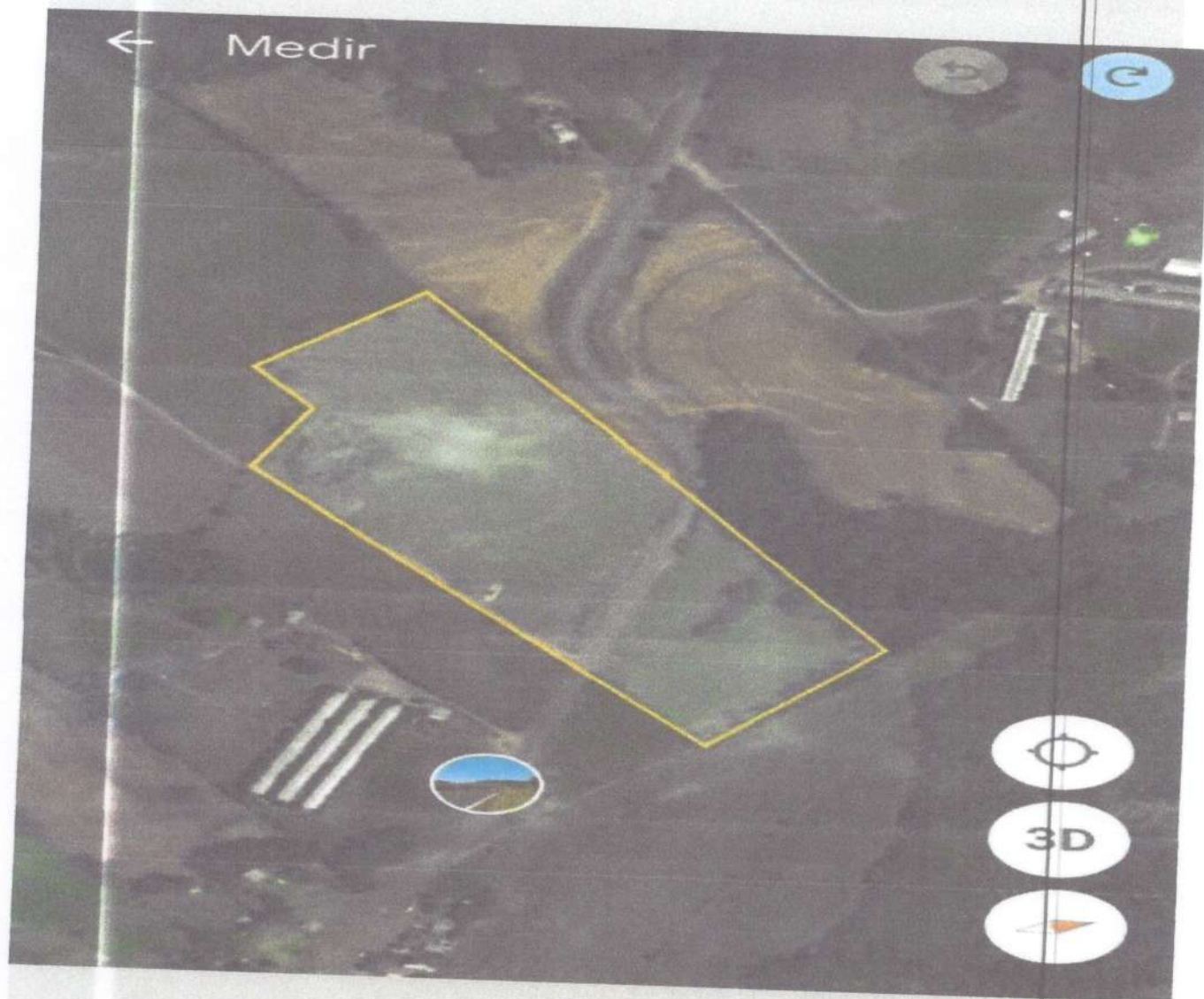
Gustavo Albarello da Fonseca
Corretor de Imóveis
CRECI n.º. 64.675-F
CNAI 36022

E-mail: consultoriaassessoriafonseca@gmail.com
Telefone: 55 9.9654-1068

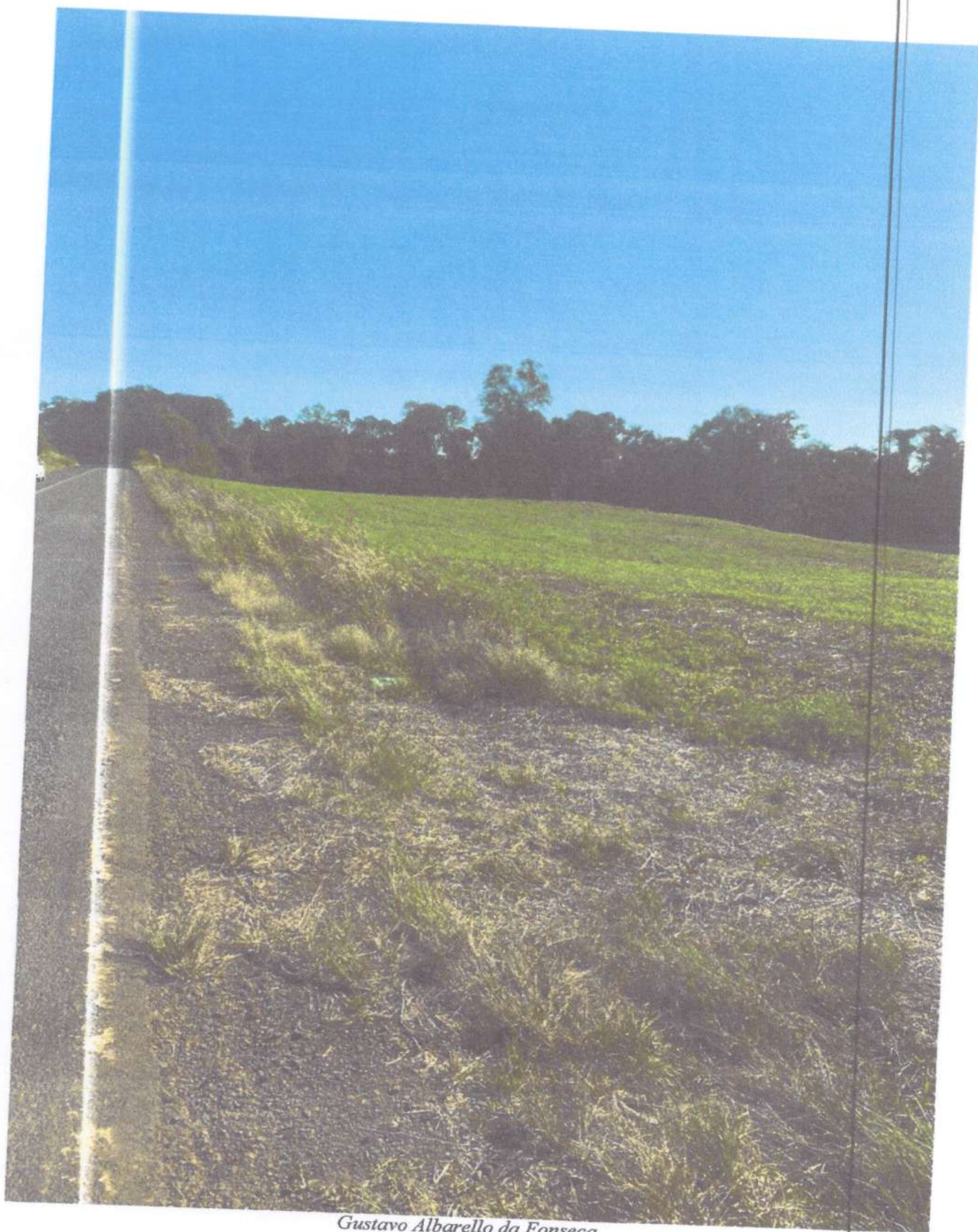


3.1. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA ÁREA

Trata-se de imóvel rural e está situado na Linha Santo Antônio, neste Município de Palmitinho, RS, na forma da imagem anexa:

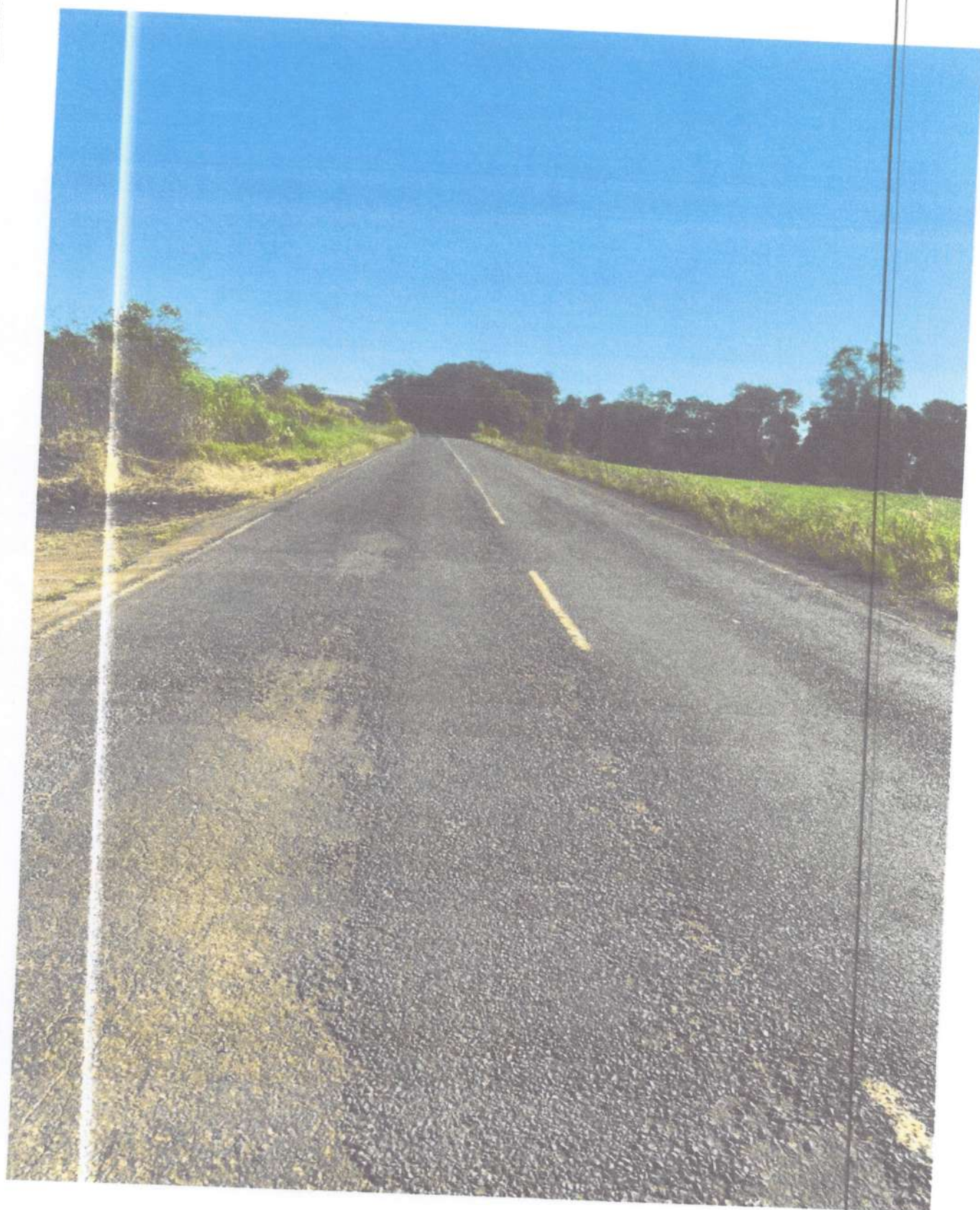


Gustavo Albarello da Fonseca
Corretor de Imóveis
CRECI n°. 64.675-F
CNAI 36022
E-mail: consultoriaassessoriafonseca@gmail.com
Telefone: 55 9.9654-1068



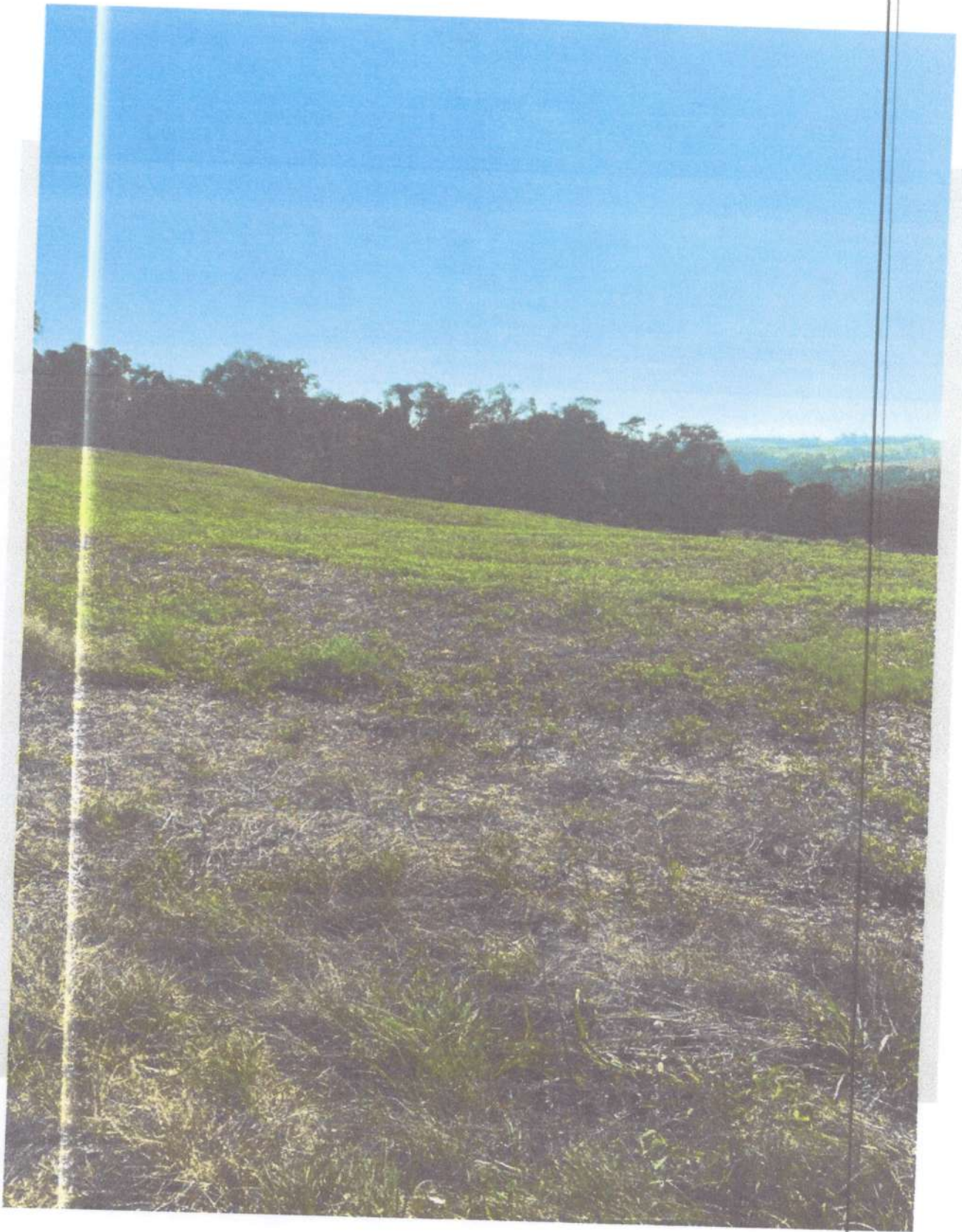
Gustavo Albarello da Fonseca
Corretor de Imóveis
CRECI n°. 64.675-F
CNAI 36022

E-mail: consultoriaassessoriafonseca@gmail.com
Telefone: 55 9.9654-1068



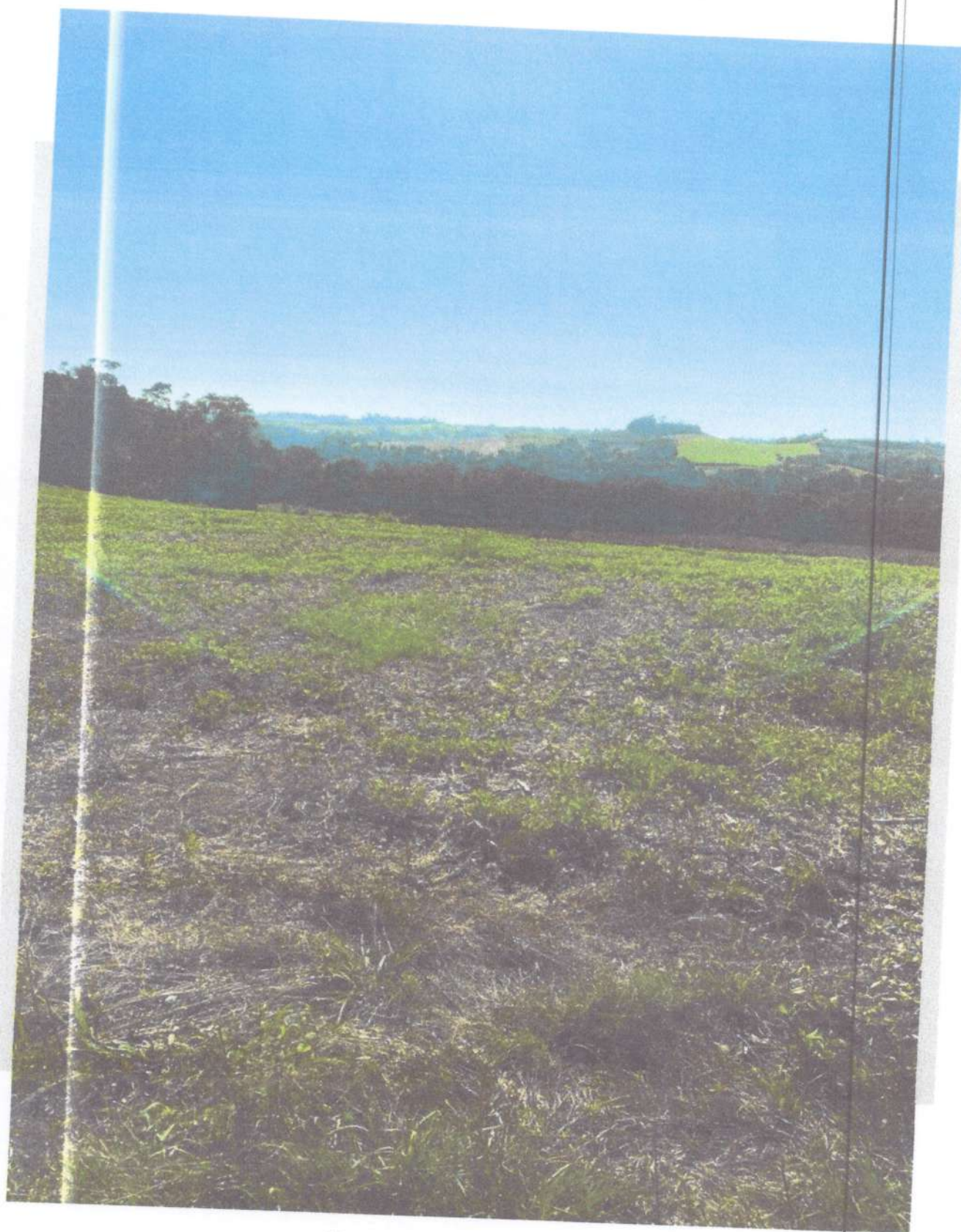
*Gustavo Albarello da Fonseca
Corretor de Imóveis
CRECI n°. 64.675-F
CNAI 36022*

*E-mail: consultoriaassessoriafonseca@gmail.com
Telefone: 55 9.9654-1068*



*Gustavo Albarello da Fonseca
Corretor de Imóveis
CRECI n°. 64.675-F
CNAI 36022*


*E-mail: consultoriaassessoriafonseca@gmail.com
Telefone: 55 9.9654-1068*



*Gustavo Albarello da Fonseca
Corretor de Imóveis
CRECI n°. 64.675-F
CNAI 36022*

*E-mail: consultoriaassessoriafonseca@gmail.com
Telefone: 55 9.9654-1068*

Palmitinho, RS, 01 de Junho de 2023.


Gustavo Albarello da Fonseca
Corretor de Imóveis
CRECI 64.675-F
CNAI 36022



FONSECA
IMÓVEIS

Gustavo Albarello da Fonseca
Corretor de Imóveis
CRECI nº. 64.675-F
CNAI 36022
E-mail: consultoriaassessoriafonseca@gmail.com
Telefone: 55 9.9654-1068

MEMORIAL DESCRITIVO

SOLICITANTE: Município de Palmitinho-RS
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: Maria Argenta Dallasta e outros- CPF: 713.530.030-00
IMÓVEL: Uma Fração do Lote Rural nº. 77, com área de 64.500,00m²
ENDEREÇO: Município de Palmitinho/RS
FINALIDADE: Valor de Mercado
REFERENCIA DO VALOR: 31 de Maio de 2023

1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação é orientada no sentido de fornecer condições para tomada de decisões relacionadas com: a aquisição, doação ou alienação do imóvel avaliado, **com uso restrito pela solicitante** conforme 10.3 da NBR 14653 – 1:2001.

2. OBJETIVO DO TRABALHO:

É objetivo do trabalho a determinação do valor de mercado de uma fração ideal de 64.500,00m² do lote rural nº. 77, dentro de área maior de 250.000,00m², situado no município de Palmitinho/RS.

3. CONDIÇÕES A SEREM UTILIZADAS:

3.1 Aspecto físico:

A solicitante considera condição importante a ser utilizado o aspecto físico como:

- Dimensões;
- Localização;
- Topografia.

4. DIRETRIZES TÉCNICAS:

A presente avaliação foi procedida com atendimento às prescrições contidas na NBR – 14.653-2 – **Norma de Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais**, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, com obediência à **Lei Federal Nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966**, que regula o exercício das profissões do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo e, ainda, de acordo com as diretrizes da **Resolução Nº 218 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia**, que define as atribuições desses profissionais em suas diversas modalidades.

5. DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA:

Para elaboração da presente avaliação foi consultada a matrícula nº. **1.312 de 27 de Maio de 2023**, do Registro de Imóveis de Palmitinho, comarca de Frederico Westphalen/RS, onde pode-se considerar um imóvel alodial, considerando corretas e exatas, não cabendo qualquer responsabilidade a este profissional quanto a eventuais erros ou falhas que a mesma possa conter.

RAFAEL
CAZAROLLI:0
3628179017

Assinado de forma
digital por RAFAEL
CAZAROLLI:036281
79017
Dados: 2023.06.01
09:21:46 -03'00'

----- Parecer para servir de orientação -----

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

6.1 TERRENO:

6.1.1 Localização

Conforme imagem de situação em anexo, a fração está bem situado com o contexto urbano de fácil acesso pela rodovia e próximo ao perímetro urbano.

7. ZONA E LOGRADOURO:

7.1 Condições de infra-estrutura urbana:

A zona onde se localiza o terreno é dotada de toda a infra-estrutura necessária para possíveis empreendimentos, como seja:

- Rede de água;
- Rede elétrica;

7.2 Acessibilidade e relacionamento urbano:

O imóvel situa-se próximo a cidade, junto a serviços de natureza diversa (banco, prefeitura, mercados, etc) o que permite considerar muito boas condições de acesso e de relacionamento com o contexto urbano.

7.3 Uso do solo:

O uso do solo na zona onde se localiza o imóvel avaliado é predominantemente agrícola.

8. AVALIAÇÃO:

8.1 Pesquisa de mercado:

Foram realizadas pesquisas junto ao cartório de registro imobiliário, prefeitura municipal (setor tributos, ITBI) e banco de dados próprio, no sentido de colher informações relacionadas com ofertas e vendas de imóveis semelhantes e de equivalente comportamento diante do mercado, a fim de compor uma amostra adequada ao trabalho avaliatório.

9. VALOR TOTAL FINAL:

Com as amostras colhidas e fazendo uma média, o valor do hectare nesse setor ficou de R\$ 215.000,00, sendo assim, foi avaliado o terreno da seguinte forma:

Total lote → Área: 6,45HA x R\$ 215.000,00 = 1.386.750,00 +/- 1% = 1.390.000,00 mil reais;

Valor Total Final: R\$ = 1.390.000,00 (um milhão trezentos e noventa mil reais)

Esta é a avaliação, referida ao dia 31 de Maio de 2023.

----- Parecer para servir de orientação -----

RAFAEL
CAZAROLLI:
036281790
17

Assinado de forma
digital por RAFAEL
CAZAROLLI:03628
179017
Dados: 2023.06.01
09:22:05 -03'00'

ENGENHEIRO CIVIL-RAFAEL CAZAROLLI
CREA/RS-153986-8
FONE: (55) 99121-2484
E-MAIL: RAFAELCAZAROLLI1@HOTMAIL.COM

Palmitinho/RS, 31 de Maio de 2023.

RAFAEL
CAZAROLLI:0
3628179017

Assinado de forma
digital por RAFAEL
CAZAROLLI:0362817901

Dados: 2023.06.01
09:22:22 -03'00'

Rafael Cazarolli
Eng.º Civil CREA/RS 153986-8

Conteúdo:
Parecer Técnico: 3 folhas
Localização: 1 folha

----- Parecer para servir de orientação -----

ENGENHEIRO CIVIL-RAFAEL CAZAROLLI

CREA/RS-153986-8

FONE: (55) 99121-2484

E-MAIL: RAFAELCAZAROLLI1@HOTMAIL.COM

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO:

SOLICITANTE: Município de Palmitinho-RS
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: Maria Argenta Dallasta e outros- CPF: 713.530.030-00
IMÓVEL: Uma Fração do Lote Rural n°. 77, com área de 64.500,00m²
ENDEREÇO: Município de Palmitinho/RS
FINALIDADE: Valor de Mercado
REFERENCIA DO VALOR: 31 de Maio de 2023

Conforme vistoria realizada no imóvel, situado no município de Palmitinho/RS, de propriedade de Maria Argenta Dallasta e outros, constatou-se a seguinte localização para fins de avaliação:

1. Imagens de satélite.



Palmitinho/RS, 31 de Maio de 2023.

**RAFAEL
CAZAROLLI:0
3628179017**

Assinado de forma digital
por RAFAEL
CAZAROLLI:03628179017
Dados: 2023.06.01
09:20:45 -03'00'

Rafael Cazarolli
Eng° Civil – CREA RS/SC 153986-8

ENGENHEIRO CIVIL-RAFAEL CAZAROLLI

CREA/RS-153986-8

FONE: (55) 99121-2484

E-MAIL: RAFAELCAZAROLLI1@HOTMAIL.COM

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO:



**RAFAEL
CAZAROLLI:0
3628179017**

Assinado de forma digital
por RAFAEL
CAZAROLLI:03628179017
Dados: 2023.06.01
09:20:45 -03'00'

Rafael Cazarolli
Engº Civil – CREA RS/SC 153986-8

Por solicitação da Sr. Luciano Dallasta e com a finalidade de conhecimento de valor de mercado, emitimos o presente

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação, o imóvel rural constituído por uma fração de terras do lote nº 77 com a área total de 64.500m², localizada atualmente às margens da RST 472, na zona rural desta cidade de Palmitinho-RS, sem benfeitorias. (Imóvel registrado sob matrícula nº 1312 – Palmitinho/RS).

2- METODOLOGIA

O valor de avaliação dos imóveis será determinado pelo **MÉTODO EVOLUTIVO**.

Este parecer foi elaborado em conformidade com a NBR 14653, utilizando o **MÉTODO EVOLUTIVO** para a obtenção do valor, que baseia-se no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com características semelhantes do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços e a tabela de custos elaborada pela SINDUSCON/RS.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

3- ZONA E LOGRADOURO

3.1- Situação e Localização

Situa-se o imóvel no município de Palmitinho, estado do Rio Grande do Sul, medindo 64.500,00m², junto à RST 472, denominado lote rural nº 77 sem benfeitorias, conforme averbações R:5/1.1312; R:6/1.312; R:7/1.312; R:8/1.312; R:9/1.312 da matrícula 1312 do RI de Palmitinho/RS. Adquirida através do espólio do Sr Anselmo Dallastra em 25 de fevereiro de 2014.



3.2- Condições de Infraestrutura Urbana

Os imóveis até a data deste parecer, eram dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada
- rede de água tratada
- rede de energia elétrica de baixa e alta tensão
- rede e facilidades telefônicas
- coleta de lixo
- entrega postal

4 - Descrição do imóvel e valor de avaliação:

4.1 - Imóvel

Matriculado sob o número 1312, do Registro de Imóveis de Palmitinho/RS, fração do lote 77 com área de 64.500,00m² (6,45 hectares), sem benfeitorias. Área destinada no momento exclusivamente a produção agrícola, tendo possibilidade de investimentos

ALESSANDRO PIAIA
CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI 53082 | CNAI 23313
RUA RIO BRANCO, 317 - CENTRO
PALMITINHO/RS
(55)996225369 | (55)996585308



também na instalação de indústrias, haja vista a excelente localização e a proximidade da rodovia e das cidades limítrofes.



MATRÍCULA
1312

FOLHAS
001

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE PALMITINHO
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
de 19 86

Palmitinho, 29 de dezembro

IMÓVEL: O Lote Rural número Setenta e Sete (77), com área de duzentos e cinquenta mil metros quadrados (250.000m²), sem benfeitorias, neste município de Palmitinho, com as seguintes confrontações: ao Norte, por linha seca, com o lote rural nº 197; ao Sul, por um lajeado, com terras de Francisco Zanella; a Leste, por linha seca, com o lote rural nº 76; e a Oeste, com terras de Gentil Zanatta.

PROPRIETÁRIOS: ILÁRIO ANTONIO ROMITTI e sua esposa TERESINHA SOARES ROMITTI, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, inscritos no CPF sob nº 175.193.650, residentes e domiciliados neste município possuem a área de 149.200m²; ANSELMO DALL ASTA e sua esposa MARIA ARGENTA DALL ASTA, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, inscritos no CPF sob nº 115.927.290, residentes e domiciliados em Vila Vista Alegre - F. Westphalen, possuem a área de 64.500m²; FRANCISCO ZANELLA e sua esposa IRIA DELAI ZANELLA, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, inscritos no CPF sob nº 259.772.530-87, residentes e domiciliados neste município, possuem a área de 18.150m²; e EDUIR LUIZ VERDI, brasileiro, viúvo, agricultor, residente e domiciliado neste município, possui a área de 18.150m².

REGISTRO ANTERIOR: Sob nºs 1/776, 2/776, 3/776, 5/776, 6/776, 7/776, e R.8/776, da matrícula 776, do Livro 2-AG, do CRI de Frederico Westphalen, RS.

CONDIÇÕES: INCPA sob nº868.124.011.215, Área total 25,0. Módulo fiscal 20,0. Nº de módulos 1. Fração Mínima de Parcelamento 3,00ha.

PROTOCOLADO: Sob nº 1.401, fls. 074, do Livro 01, deste Ofício.

ARR. 16, pasta 05 de matrículas.

C.Cz\$ 21,00

O Oficial designado.- *[Assinatura]*

R.1/1312: De 29 de dezembro de 1.986. **HIPOTECA CEDULAR:** Conforme a sendo averbado no Registro 527, do Livro 3-AUX, em data de hoje, faço constar que o Sr. ANSELMO DALL ASTA e sua esposa MARIA ARGENTA DALL ASTA, deram em hipoteca cadular de 1º grau ao UNIBANCO - União de Bancos Brasileiros S.A, agência de Palmeira das Missões, RS, todas as áreas de sua propriedade acima matriculadas, ou seja: 64.500m². Hipoteca esta no valor de Cz\$ 54.000,00. Dou fé.

PROTOCOLADO: Sob nº 1.401, fls. 074, do Livro 01, deste Ofício.

C.Cz\$ 61,00

Oficial designado.- *[Assinatura]*

AV.2/1312: De 09 de outubro de 1987. **CANCELAMENTO DE ÔMUS:** Conforme documento assinado pelo UNIBANCO S/A - União de Bancos Brasileiros - S/A., datado de 11 de agosto de 1987, o qual ficará arquivado neste cartório sob nº 12, pasta 01 de Cancelamento de ômus, faço constar que fica CANCELADA a Cédula Rural hipotecária, registrada sob nº ...

R.1/1312. Dou fé.

Continua na Próxima Página

CERTIDÃO

CERTIFICADO que a presente cópia é reproduzida fiel do original arquivado nesta serventia (art. 15 da Lei 6015- O referido é verdade e dou fé

Palmitinho, 26 de fevereiro de 2014.

[Assinatura]

Eliana Argenta Marani - Registradora Substituta

REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Duque de Caxias, 375 Sala 101
Ed. Angelo.Fone/Fax(55) 3791 - 1213

98430 - 000 PALMITINHO - RS

João Miguel dos Santos - Oficial Registrador
Eliana Argenta Marani - Registradora Substituta
Márcia Fernanda Raschke - Escrevente Autorizada

4.2 - Terreno

Área: 64.500,00 m²

Frente: para a Rodovia RST 472

Área de topografia predominantemente plana, com algumas ondulações. Estando localizado a aproximadamente 3km do centro da cidade de Palmitinho.

ALESSANDRO PIAIA
CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI 53082 | CNAI 23313
RUA RIO BRANCO,317- CENTRO
PALMITINHO/RS
(55)996225369 | (55)996585308



4.3 – Fotografias do imóvel:



Referências de amostras do terreno:

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

#	Descrição	Área	Valor Total
1	Lote urbano nº 06, Quadra 143	504,60m ²	R\$55.000,00
2	Lote urbano nº 08, Quadra 141	359,13m ²	R\$45.000,00
3	Lote urbano nº 04, Quadra 142	376,50m ²	R\$45.000,00
4	Lote urbano nº 27, Quadra 24	357,50m ²	R\$50.000,00
5	Lote urbano nº 03, Quadra 19	616,20m ²	R\$45.000,00

Assim, os valores unitários da amostra são:

#	Valor Unitário
1	R\$55.000,00 / 504,60m ² = 108,99/m ²
2	R\$45.000,00 / 359,13m ² = 125,30/m ²
3	R\$45.000,00 / 376,50m ² =119,52/m ²
4	R\$50.000,00 / 357,50m ² = 139,86/m ²
5	R\$45.000,00 / 616,20m ² = 73,02/m ²

$$\text{Média dos valores homogeneizados} = \sum = \frac{108,99+125,30+119,52+139,86+73,02}{5}$$

$$\text{Média dos Valores Homogeneizados} = \frac{566,69}{5}$$

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: R\$ 113,33/m²

Assim, para o imóvel avaliando:

$$\text{Valor do Imóvel Avaliando} = 64.500,00\text{m}^2 \times \text{R}\$113,33/\text{m}^2 = \text{R}\$7.309.785,00$$

Considerações:

Optou-se por avaliar esse imóvel pelo método de Oscar Olave por se tratar de área que, no todo, não possui qualquer infraestrutura ou desmembramentos, indicando ser um loteamento para avaliação de um método comparativo, mas que futuramente há possibilidade de ser uma área loteada, tanto para fins residenciais quanto industriais ou comerciais, bem como esse método é o mais indicado para este tipo de imóvel.

ALESSANDRO PIAIA
CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI 53082 | CNAI 23313
RUA RIO BRANCO,317- CENTRO
PALMITINHO/RS
(55)996225369 | (55)996585308



Fórmula de Oscar Olave (1)

$$V_g = \frac{S \cdot (1-K) \cdot q}{1+L} - D$$

onde: $D = 30\% \cdot [S + (1 - K) \cdot q]$

Sendo:

V_g = valor da gleba

S = área total da gleba

K= perdas com arruamento, APP's e áreas livres (50%)

Q= preço médio de venda por metro quadrado

D= despesas com urbanização

L= lucro do incorporador (25%)

$$V_g = \frac{64.500 \cdot (1-0,50) \cdot 113,33}{1+0,25} - D$$

$$V_g = \frac{64.500 \cdot 0,50 \cdot 113,33}{1,25} - D$$

$$V_g = \frac{3.654.892,50 - 1096467,75 - (30\% \text{ de } 4148640)}{1,25}$$

$$V_g = 2923914 - 1096467,75$$

$$V_g = 1.827.446,25$$

A norma permite o arredondamento de até 15% para mais ou para menos, portanto, podemos concluir que o valor médio do imóvel avaliando é de

R\$1.553.000,00

(Um milhão, quinhentos e cinquenta e três mil reais)

Este é o parecer

Palmitinho/RS, 28 de fevereiro de 2023.

Alessandro Piaia

Corretor de Imóveis- CRECI 53082F

CNAI 023313

ALESSANDRO PIAIA
CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI 53082 | CNAI 23313
RUA RIO BRANCO,317- CENTRO
PALMITINHO/RS
(55)996225369 | (55)996585308



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Requerente: **MUNICÍPIO DE PALMITINHO**

CNPJ: **87.612.909/0001-89**

Objeto avaliado: **Fração do lote rural nº 77, matrícula 1.312 do CRI de Palmitinho-RS, com área de 64.500,00 m².**

Proprietários: **MARIA ARGENTA DALL ASTA, LUCIANO DALLASTA e CLECI CASALI DALLASTA, DILVANO DALLASTA, MARCIA DALLASTA CAETANO e CHRISTIAN R. DALLASTA, SIMONI DALLASTA**

Responsável técnico: **Tiago Ferreira da Silva, Engenheiro Florestal CREA RS 184262 e Corretor de Imóveis CRECI 64535 F**

1. Objetivo da avaliação

O laudo técnico de Avaliação de Imóveis tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

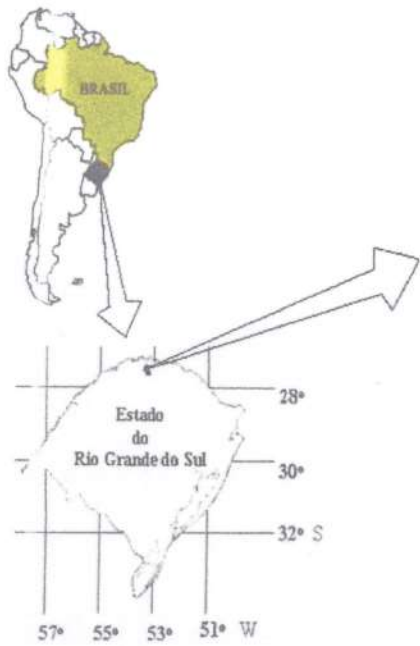
2. Objeto da avaliação

Uma fração de terras com área de 64.500,00 m², do Lote Rural nº 77, atualmente denominado Linha Santo Antônio. Sendo uma área em condomínio em uma área maior de 250.000,00m², registrada no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Palmitinho - RS sob nº 1.312.

Esta fração não apresenta medidas laterais registradas na matrícula, tendo a descrição apenas da área total do imóvel. A localização desta fração dentro da área total do imóvel, foi realizada baseada nas informações dos condôminos. A seguir, tem-se o croqui do imóvel com base em imagem de satélite.

O imóvel está localizado as margens da RSC 472, entre os municípios de Palmitinho em Vista alegre (lat -27.365595°e long -53.519122°), a uma distância aproximada de 4,6 km do centro administrativo até o local. A localização exata pode ser vista nas imagens abaixo.





- | | |
|-------------------------|----------------------|
| 1 - BOM PROGRESSO | 6 - VISTA ALEGRE |
| 2 - BARRA DO GUARITA | 7 - TAQUARUÇU DO SUL |
| 3 - VISTA GAÚCHA | 8 - AMETISTA DO SUL |
| 4 - PINHEIRINHO DO VALE | 9 - RODEIO BONITO |
| 5 - PALMITINHO | 10 - NOVO TIRADENTES |



3. Metodologia

A metodologia de avaliação de imóveis, tanto rurais como urbanos, é regida pela NBR-14.653. Para o caso em específico, sendo um imóvel rural, com características e localização que favorecem o seu uso como imóvel industrial, tem-se como base a NBR-14.653-1, NBR-14653-2 e NBR-14653-3, que são respectivamente os itens da normativa que estabelecem: procedimentos gerais para a avaliação de imóveis, metodologia de avaliação de imóveis urbanos e metodologia de avaliação para imóveis rurais.

Dentre as metodologias aplicadas para a obtenção do valor de mercado dos imóveis, a mais utilizada é o método Comparativo de Dados de Mercado. O qual, tem como fundamentação a definição o valor através da comparação com dados de mercado, assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Para isso, é condição fundamental para aplicação do Método Comparativo a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário, esta obtida através de diligente Pesquisa de Mercado, compondo a amostra com imóveis ofertados a comercialização ou comercializados num curto intervalo de tempo, com as mesmas características. Inicialmente optou-se por esse método avaliativo, mas não se obteve dados suficientes para compor a amostra.

3.1 Vistoria do terreno

Foi realizada vistoria *in loco* no dia 01 de Junho de 2023. A fração de terras, objeto dessa avaliação, apresenta características intermediárias entre rural e urbano. Mesmo estando localizada em área rural e apresentando características propícias para o desempenho das atividades agropecuárias, sua localização, às margens de uma rodovia importante, possibilita a utilização dessas área para atividades diversas, como industrial e ou comercial, sendo propício para instalação de algum empreendimento.





Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

#	Amostras Homogeneizadas
1	R\$ 33,06 /m ² x 0,90 = R\$ 29,75m ²
2	R\$ 22,00 /m ² x 0,90 = R\$ 19,8m ²
4	R\$ 18,18 /m ² x 0,90 = R\$ 16,36m ²
5	R\$ 22,50 /m ² x 0,90 = R\$ 20,25m ²

Média dos Valores Homogeneizados = $\frac{\sum \text{Valores Unitarios / m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

Média dos Valores Homogeneizados = $\frac{\sum 29,75+19,80+24,00+ 16,36+20,25 \text{ R\$/m}^2}{5}$

Teremos então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **22.03 R\$/m²**

Assim, para o imóvel avaliando:

Valor do Imóvel Avaliando = Área do Imóvel X Valor Médio Unitário

Homogeneizado: 64.500,00 m² X R\$ 22,03 = **R\$ 1.421.064,00.**

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de **R\$ 1.420.000,00.**

Responsável Técnico pela avaliação:

Tiago Ferreira da Silva
Eng. Florestal e Corretor de imóveis
CREA RS184262
CRECI 64535 F


Tiago Ferreira da Silva
Engenheiro Florestal
CREA/RS 184262

Palmitinho, 01 de Junho de 2023