



PROJETO DE LEI Nº. 028/2026, DE 08 DE MAIO DE 2026.

**ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº. 1.641/2024, DE
23 DE MAIO DE 2024, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

MARCIO CAPRINI, Prefeito Municipal de Cacique Doble, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são concedidas pela Legislação Municipal,

Faço saber, em cumprimento ao disposto na Lei Orgânica do Município, que envio para a apreciação do Poder Legislativo Municipal, o seguinte projeto de Lei:

Art. 1º Fica alterada a redação do art. 2º da Lei Municipal nº. 1.641/2024, de 23 de maio de 2024, para que assim passe a constar:

Art. 2º. A venda não poderá ser inferior a R\$ 8.000,00 (oito mil reais), que é o valor da avaliação mercadológica do imóvel rural.

Art. 2º Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 3º Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CACIQUE DOBLE,
08 DE MAIO DE 2026.


MARCIO CAPRINI,
PREFEITO MUNICIPAL.



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras,
Senhores Vereadores.

Encaminhamos para exame e votação de Vossas Excelências, o Projeto de Lei que pretende a alteração da Lei Municipal nº. 1.641/2024, de 23 de maio de 2024, que autorizou o Poder Executivo Municipal a alienar imóvel rural mediante licitação.

O Projeto de Lei em questão pretende a alteração do art. 2º da Lei em comento, para reduzir o valor da alienação de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para R\$ 8.000,00 (oito mil reais), tendo em vista que a avaliação mercadológica que embasou a Lei Municipal nº. 1.641/2024 foi realizada há aproximadamente 2 (dois) anos.

Além disso, analisando o parecer técnico que embasa este Projeto de Lei, é possível perceber que o imóvel rural encontra-se “encravado”, ou seja, com acesso somente pela propriedade de terceiros, sem falar na benfeitoria existente sobre o imóvel, que encontra-se em estado de “ruína”, conforme fotos que acompanham o parecer técnico.

Diante do exposto, espero que este Projeto de Lei venha a merecer a aprovação unânime de todos os membros desta Casa Legislativa.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CACIQUE DOBLE,
08 DE MAIO DE 2026.


MARCIO CAPRINI,
PREFEITO MUNICIPAL.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA-PTAM

INFORMAÇÕES GERAIS- SOLICITANTE

Nome/razão:	Prefeitura Municipal de Cacique Doble		
CPF:/CNPJ:	87.613.600/0001-03	Telefone:	(54) 3552-1266
Endereço:	Avenida Kaingang, nº. 292		

INFORMAÇÕES GERAIS- IMÓVEL AVALIADO

Matrícula:	1.150	CRI	Ofício de Registro de Imóveis de Cacique Doble		
Endereço:	Linha Lajeado Bonito e Lagoa do Arco		Nº	s/n	
Complemento:	-	Coordenadas	27°44'6.02"S		
Bairro:	Interior		51°39'36.13"O		
Cidade:	Cacique Doble	UF	RS	CEP	99860-000

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Classif. / imóvel	Imóvel Rural				
Valor total de mercado (R\$)	R\$ 10.000,00				
Valor justo (R\$)	- 10%	R\$ 9.000,00			
Valor liq. Forçada (R\$)	- 20%	R\$ 8.000,00			
Validade do laudo	12 MESES				

SUMÁRIO

1- Finalidade.....	3
2- Metodologia utilizada.....	3
3- Ressalvas Fundamentações e princípios.....	4
4- Objeto do parecer.....	6
5- Localização aproximada do imóvel.....	8
6- Características do Imóvel.....	9
7- Dados da Matrícula.....	9
8- Metragem da casa/ terreno	9
9- Características gerais.....	9
10-Infraestrutura da Região.....	10
11-Considerações Finais.....	10
12- Fotos do Imóvel.....	11
13-Valor do Imóvel.....	13
14-Informações do Avaliador.....	14
15-Informações da Empresa Avaliadora.....	14

1- FINALIDADE

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) tem por finalidade estimar o Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer, seja ele uma casa, terreno ou apartamento, com base na metodologia comparativa de dados de mercado, considerando as condições atuais do segmento imobiliário, sua localização, características físicas, infraestrutura condominial (quando aplicável) e inserção econômica.

Quando aplicável, poderá ser apresentada estimativa de valor para comercialização em prazo reduzido, considerando as condições de exposição, liquidez e absorção do mercado local.

A presente avaliação destina-se a subsidiar decisões negociais, definição de preço para comercialização, análises patrimoniais, estudos preliminares e, quando solicitado, instruir processos internos de instituições financeiras para fins de análise de crédito, garantias imobiliárias ou operações correlatas, observada sua natureza opinativa mercadológica.

O presente parecer fundamenta-se na análise de elementos comparativos disponíveis no mercado, bem como na verificação de aspectos mercadológicos, físicos, documentais e condominiais (quando aplicável) observáveis do imóvel residencial, buscando refletir, com razoabilidade, imparcialidade e boa-fé profissional, o comportamento de valor do bem no mercado imobiliário na data de referência.

2- METODOLOGIA UTILIZADA

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) foi elaborado por Corretor de Imóveis regularmente inscrito no CNAI, na qualidade de Perito Avaliador Imobiliário, com fundamento no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, podendo ser adotado, quando tecnicamente pertinente, outro método reconhecido pela prática avaliatória.

A metodologia empregada observou os princípios da fundamentação, prudência, razoabilidade e homogeneização das amostras coletadas, considerando as características específicas do imóvel.

O imóvel avaliado foi vistoriado pelo profissional signatário, sendo analisados, entre outros aspectos relevantes, suas características físicas e construtivas, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, localização, infraestrutura disponível, vocação mercadológica e inserção no contexto imobiliário da região.

As informações obtidas junto ao mercado foram submetidas a critérios técnicos de pesquisa, seleção, depuração, ponderação e homogeneização, conforme aplicável, a fim de assegurar coerência, razoabilidade e confiabilidade ao valor de mercado apurado.

O Corretor de Imóveis Avaliador declara, sob sua responsabilidade profissional, atuar com independência, imparcialidade e autonomia técnica, não possuindo qualquer interesse direto ou indireto sobre o imóvel residencial, nem vínculo pessoal ou comercial que possa influenciar o resultado desta avaliação.

Eventuais gravames, limitações administrativas, restrições urbanísticas, disposições constantes do Plano Diretor Municipal, legislação de uso e ocupação do solo, zoneamento ou quaisquer condicionantes legais que possam impactar o valor do imóvel foram consideradas quando identificados a partir das informações disponibilizadas, não sendo objeto deste parecer a análise jurídica documental aprofundada.

O presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com o art. 3º da Lei nº 6.530/1978, com a Resolução COFECI nº 1.066/2007, bem como em observância às normas técnicas aplicáveis da ABNT NBR 14653, atendendo aos requisitos de fundamentação, responsabilidade técnica e segurança jurídica, podendo ser utilizado para fins judiciais, extrajudiciais, garantias bancárias, partilhas, inventários e demais finalidades formais compatíveis com sua natureza

3- RESSALVAS, FUNDAMENTAÇÃO E PRINCÍPIOS TÉCNICOS

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) foi elaborado por Corretor de Imóveis regularmente inscrito no CRECI, na qualidade de Avaliador Imobiliário, com fundamento no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, podendo ser adotado, quando tecnicamente pertinente, outro método reconhecido pela prática avaliatória e pelas normas técnicas aplicáveis.

A metodologia empregada observou os princípios da fundamentação, prudência, razoabilidade e homogeneização das amostras coletadas, considerando as características específicas do imóvel avaliado (casa, terreno ou apartamento), bem como as imperfeições e a dinâmica do mercado imobiliário local.

O imóvel objeto da presente avaliação foi devidamente vistoriado pelo profissional signatário, sendo analisados, entre outros aspectos relevantes:

- Localização e inserção;
- Padrão construtivo e estado de conservação;
- Área do terreno;
- Tipologia, funcionalidade e distribuição interna dos ambientes;
- Infraestrutura e padrão do entorno;
- Condições de oferta e demanda no segmento específico.

As informações obtidas junto ao mercado foram submetidas a critérios técnicos de pesquisa, seleção, depuração, ponderação e homogeneização, conforme aplicável, a fim de assegurar coerência, razoabilidade e confiabilidade ao valor de mercado apurado, considerando as características específicas do segmento residencial correspondente.

O Corretor de Imóveis Avaliador declara, sob sua responsabilidade profissional, atuar com independência, imparcialidade e autonomia técnica, não possuindo qualquer interesse direto ou indireto sobre o bem avaliado, tampouco vínculo pessoal ou comercial que possa influenciar o resultado desta avaliação.

Eventuais gravames, ônus reais, limitações administrativas, disposições constantes da legislação urbanística, Código de Obras, Plano Diretor Municipal, convenção condominial e regimento interno (quando aplicável), ou quaisquer condicionantes legais que possam impactar o valor do imóvel foram considerados quando identificados a partir das informações disponibilizadas. Ressalta-se que não constitui objeto deste parecer a análise jurídica documental aprofundada.

O presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com o art. 3º da Lei nº 6.530/1978, com a Resolução COFECI nº 1.066/2007, bem como em observância às normas técnicas aplicáveis da ABNT NBR 14653, atendendo aos requisitos de fundamentação, responsabilidade técnica e segurança jurídica, podendo ser utilizado para fins judiciais, extrajudiciais, garantias bancárias, partilhas, inventários e demais finalidades formais compatíveis com sua natureza.

4- OBJETO DO PARECER

MATRÍCULA Nº 1.150

PÁG. 1

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		Página 1 de 2
	CERTIDÃO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACIQUE DOBLE Cássia Smaniotto Dal Moim - Registradora		
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: 097899.2.0001150-59	
MATRÍCULA	Ofício de Registro de Imóveis Comarca de São José do Ouro MUNICÍPIO DE CACIQUE DOBLE Liv. 2 - REGISTRO GERAL Cacique Doble, 15 de JANEIRO	fl. -1-	Matricula nº -1.150- 
	<p>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: PARTE DE TERRAS DE CULTURA, sem benfeitorias, localizada na Linha "Lajeado Bonito e Lagoa do Arco", município de CACIQUE DOBLE - RS, COM A ÁREA SUPERFICIAL DE 600,00m² 9 SEISCENTOS METROS QUADRADOS), confrontando: ao NORTE: por linha seca de trinta metros (30,00 m), com parte do mesmo terreno; ao SUL: por linha seca de trinta metros (30,00 m), com parte do mesmo terreno; a LESTE: por linha seca de vinte metros (20,00 m), com parte do mesmo terreno; e, a OESTE: por linha seca de vinte metros (20,00 m), com parte do mesmo terreno.</p> <p>PROPRIETÁRIOS: SIMÃO PEDRO SGUAREZI, CIC. Nº 390.693.890/53, carteira de identidade RG. nº 3023900149-SSP/RS, agricultor e sua mulher dona ISOMAR IRENE BRUNETTO SGUAREZI, CIC. Nº 642.736.790/00, carteira de identidade RG. nº 9033080855-SSP/RS, agricultora; brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados e residentes em Linha Lajeadinho, neste município de CACIQUE DOBLE - RS.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: A Matrícula nº807 e os Registros nºs 2, 4 e 5/807, folhas 01 e seguintes do Livro nº 2- Registro Geral, datada de 16 de agosto de 1989, do Ofício do registro Imobiliário da Cidade de CACIQUE DOBLE - RS.</p> <p>CADASTRO NO INCRA: Código do Imóvel: 847108.101680-0; área total: 46,1ha; módulo fiscal: 20,0; número de módulos fiscais: 2,30; fração mínima de parcelamento: 3,0 Hã; número do imóvel na Receita Federal: 5106031-0.</p> <p>CONDIÇÕES: não constam.</p> <p>PROTOCOLO: Título apontado nesta data, Lv. 1, sob nº5.381.</p> <p>Eu, WILSON MANFIO, Oficial dos Registros Públicos Designado, datilografei, conferi, subscrevo e assino. Dou fé. Emol. R\$4,70, Título nº170, Nota nº 8550.</p> <p>O OFICIAL DESIGNADO- WILSON MANFIO : </p>		

PÁG.2

Continuação da Página Anterior

CNM: 097899.2.0001150-59

MATRICULA

FORMA DO TÍTULO: A Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada no Tabelionato da cidade de Machadinho - RS, em data de 15 de Janeiro de 1999, a folhas 023 verso, do livro nº 28 de Transmissões, sob o nº 7.061/007, pelo Tabelião Designado Wilson Manfio.

VALOR: R\$ 100,00(CEM REAIS). O imóvel foi avaliado pela Prefeitura Municipal desta Cidade de Cacique Doble- RS, em R\$ 100,00 (cem reais), conforme Guia de Avaliação nº 003/99, em data de 14 de janeiro de 1999, estando IMUNE do Imposto de Transmissão, de conformidade com a Lei nº 046/89.

IMÓVEL: O imóvel objeto da presente matrícula, ou seja, Uma área de terras de cultura com a área superficial de 600,00m² (seiscentos metros quadrados), sem benfeitorias, dentro do INCRA e das confrontações da presente matrícula.

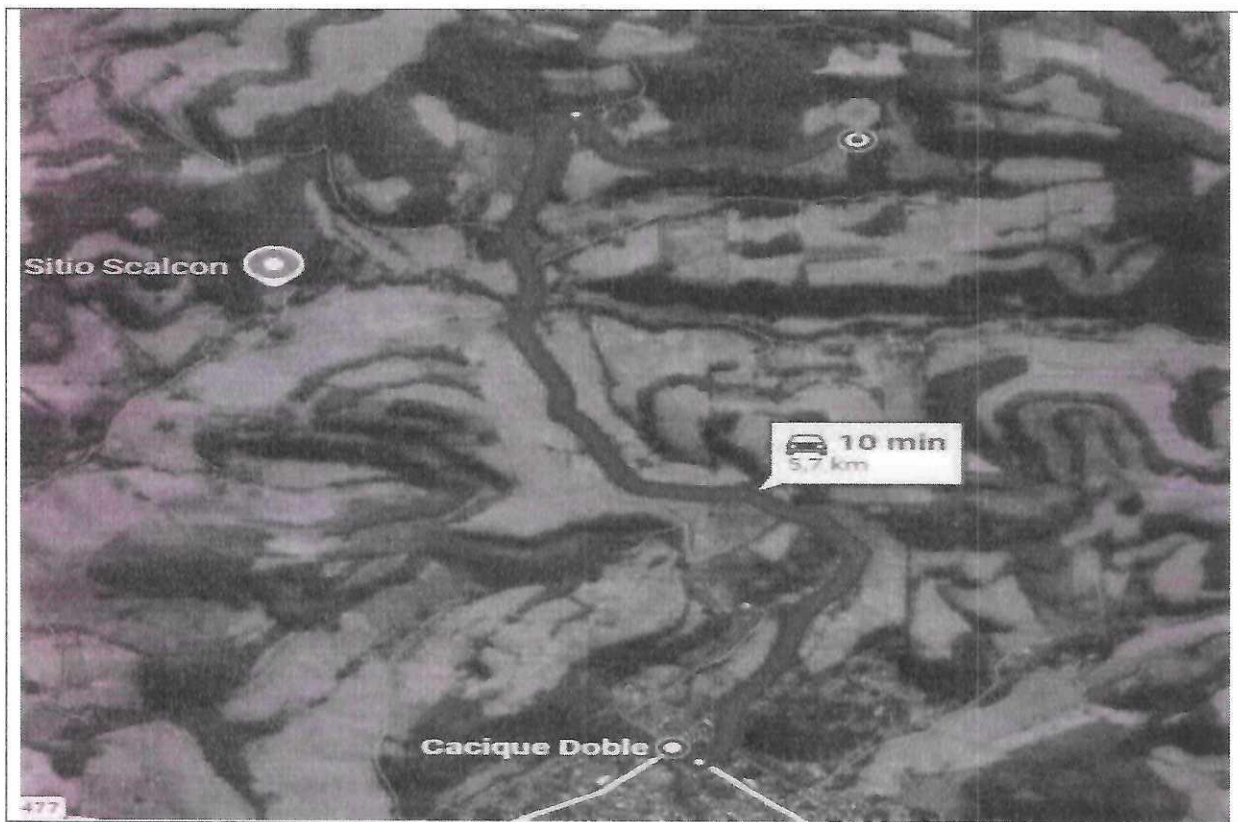
CONDIÇÕES: O imóvel objeto da presente Registro foi Declarado de Utilidade Pública para fins de Desapropriação, por ato do Prefeito Municipal desta Cidade de Cacique Doble- RS, do conhecimento dos proprietários, mais precisamente do Decreto nº 045/98, de 23 de Novembro de 1998. O presente imóvel destina-se a CONSTRUÇÃO E INSTALAÇÃO DA AGROINDUSTRIA DE CANA DE AÇUCAR, conforme constante do Artigo 2º do Decreto nº 045/98 bem como todas as demais condições constantes da Escritura, objeto do presente registro.

PROTOCOLO: Título apontado nesta data, Lv. 1, sob nº 5.382.

Eu, WILSON MANFIO, oficial dos Registros Públicos designado, datilografei, conferi, subscrevo e assino. Dou fé. Emol. R\$ 37,40. Talão nº 173. Nota nº 8550.

O OFICIAL DESIGNADO - WILSON MANFIO.

5- LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL



6- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

	Urbano	Residencial	Terreno	Sítio
x	Rural	Apartamento	Sala comercial	Galpões
	Comercial	Sobrado	Centro comercial	Empresa
	Industrial	Res. Geminada	Prédio comercial	Chácara lazer

7- DADOS DA MATRÍCULA

Nº:	1.150	Área Total	600,00m ²
Identificação dos Proprietários:			
Confrontantes:	Norte:	Por linha seca de trinta metros (30,00m) com parte do mesmo terreno;	
	Sul:	Por linha seca de trinta metros (30,00m) com parte do mesmo terreno;	
	Leste:	Por linha seca de vinte metros (30,00m) com parte do mesmo terreno;	
	Oeste:	Por linha seca de vinte metros (30,00m) com parte do mesmo terreno;	
Localização:	Linha Lajeadozinho Cacique Doble RS		
Código do Imóvel (SNCR/INCRA):	847108.101680-0		

8- METRAGEM DA CASA/TERRENO

Área Total do Terreno (m²)	600,00
Metragem da casa (m²)	153 m ²

9- CARACTERÍSTICAS GERAIS CASA/TERRENO

POSIÇÃO EM RELAÇÃO A VIZINHANÇA	Esquina	Subesquina	x	Curso Estrada Rural
	Meia Quadra	Fundos		Servidão de Passagem
	Curso Rodovia	Curso Marginal		

VOCAÇÃO DE USO	Residencial	Comercial		Industrial
	Empresarial	Misto	x	Inabitável

INFRAESTRUTURA BÁSICA (ESSENCIAL)	Água encanada (Corsan)	Poço artesiano		Caixa d'água
	Rede de esgoto	Fossa séptica		
	Aquecimento a gás		x	Imóvel no Interior

ESTRUTURA DAS PAREDES	x	Alvenaria	x	Madeira
		Concreto (paredes moldadas ou pré-moldadas)		

ESTRUTURA DO TELHADO		Telha de Cerâmica (barro)	Telha de Concreto	x	Telha Fibrocimento
		Telha metálica	Telha Sanduiche (termoacústica)		Laje

10-INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

x	Abastecimento Água	x	Energia Elétrica		Rede de Esgoto		Telefonia/Internet
	Coleta de Lixo Público		Transporte Público		Posto de Combustível		Iluminação Pública
	Escolas de Ensino		Creche		Praça		Shopping Center
	Hospital		UBS		Laboratório Análises Clínicas		Farmácia
	Agência Bancária		Agência Correios		Lojas		Mercado
	Posto de Combustível	x	Interior				

11-CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de um imóvel rural, contendo benfeitoria em alvenaria, coberta por telha de fibrocimento, medindo 9x17 totalizando 153 m² (cento e cinquenta metros quadrados), com terreno medindo 600m², localizado na Linha Lajeado (atual) no interior do município de Cacique Doble - RS.

O imóvel apresenta estrutura em avançado estado de deterioração, com evidentes sinais de abandono e ausência prolongada de manutenção. A edificação encontra-se parcialmente desprovida de cobertura, restando apenas elementos estruturais expostos, com indícios de comprometimento físico decorrente da ação do tempo.

As paredes aparentam desgaste acentuado, com perda de revestimentos e sinais de umidade. Observa-se significativa presença de vegetação invasiva no interior e exterior da edificação, indicando longo período de desuso. O piso encontra-se em estado precário, com acúmulo de terra e matéria orgânica.

A estrutura remanescente apresenta indícios de comprometimento, especialmente nos elementos de sustentação da cobertura, os quais podem não atender às condições mínimas de segurança.

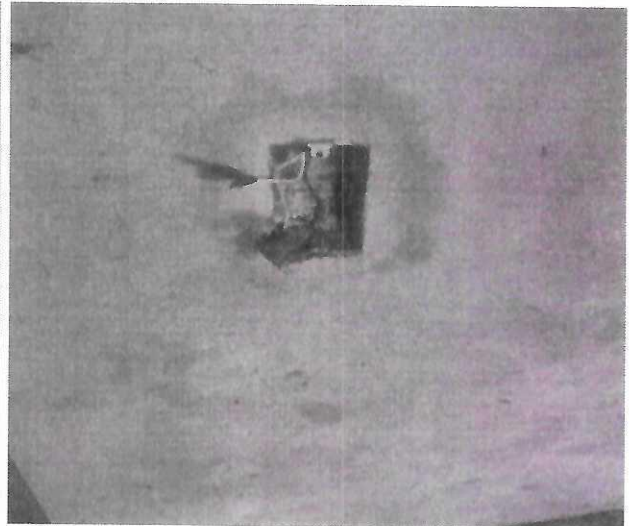
As instalações elétricas e hidráulicas mostram-se obsoletas e, em alguns pontos, inoperantes. Diante do quadro verificado, as benfeitorias enquadram-se em elevado grau de depreciação, sendo tecnicamente recomendável a realização de reformas de grande porte ou, conforme análise de viabilidade econômica, a demolição das estruturas existentes.

Diante das condições verificadas, o imóvel enquadra-se em estado de conservação péssimo, com elevado grau de depreciação física, sendo recomendada a realização de intervenção integral, podendo incluir demolição total, conforme análise de viabilidade técnica e econômica.

Observação: Ressalta-se que o presente imóvel já foi objeto de avaliação anterior, realizada em março de 2024. Na ocasião, constatava-se que a edificação apresentava sinais de desgaste decorrentes do tempo e da ausência de manutenção. Passados aproximadamente 2 (dois) anos, verificou-se que o imóvel permanece abandonado, sem qualquer intervenção de conservação ou melhoria, fato que contribuiu para o agravamento do seu estado de deterioração, com acentuada depreciação física e comprometimento adicional de suas condições estruturais e funcionais.

12-FOTOS DO IMÓVEL





13-VALOR DO IMÓVEL

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$)		R\$ 10.000,00
VALOR MÍNIMO (R\$)	- 5%	R\$ 9.500,00
VALOR MÁXIMO (R\$)	+ 5%	R\$ 10.500,00
VALOR JUSTO (R\$)	- 10%	R\$ 9.000,00
VALOR VENDA FORÇADA (R\$)	- 20%	R\$ 8.000,00

14-INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

AVALIADOR: LEONARDO A.T. MULITERNO
CPF: 750.088.400-10
QUALIFICAÇÃO: CORRETOR DE IMÓVEIS / PERITO AVALIADOR
CRECI-PJ: 26312 J
CNAI: 027226

15-INFORMAÇÕES DA EMPRESA

RAZÃO SOCIAL: LEONARDO ATOS TELES MULITERNO LTDA.
NOME FANTASIA: MULITERNO ASSESSORIA EM IMÓVEIS.
CNPJ: 44.427.652/0001-82.
CRECI PJ: 26312 J.
ENDEREÇO: AV ANTÔNIO LUCHESE, 140, SALA 04 CENTRO.
MUNICÍPIO: CACIQUE DOBLE/RS.
CEP: 99860-000.

LEONARDO ATOS TELES MULITERNO E CIA LTDA:44427652000182	Assinado de forma digital por LEONARDO ATOS TELES MULITERNO E CIA LTDA:44427652000182 Dados: 2026.05.07 10:49:05 -03'00'
--	--

LEONARDO A.T. MULITERNO
CRECI PJ: 26312 J
CNAI: 027226

Cacique Doble, 07 de maio de 2026.