



Poder Legislativo de Maximiliano de Almeida

RELATÓRIO GERAL - 092/2025 PROJETO DE LEI - EXECUTIVO

PROTOCOLO	20250705	PROCESSO	092/2025	DATA ENTRADA	01/08/2025
TIPO	092/2025 PROJETO DE LEI - EXECUTIVO			STATUS	Protocolado
ORIGEM	PODER EXECUTIVO		DESTINO	SETOR DE PROTOCOLO	
USUÁRIO	PODER EXECUTIVO		DATA/HORA	01/08/2025 09:15	
DESCRIÇÃO					
ALIENAR IMÓVEL					

HISTÓRICO (092/2025 PROJETO DE LEI - EXECUTIVO)

DATA	USUÁRIO	AÇÃO
01/08/2025 09:15	PODER EXECUTIVO	Criou protocolo



PROJETO DE LEI Nº 092/2025, DE 01 DE AGOSTO DE 2025

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
A ALIENAR BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE
DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

ANDRÉ FERNANDO ZUCUNELLI, Prefeito Municipal de Maximiliano de Almeida, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são concedidas pela Legislação do Município,

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

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar a alienação de imóvel rural, nos termos da Lei Federal nº 14.133 e suas alterações, sendo:

I - Imóvel Rural de matrícula número 3.278 do Ofício de Registros Públicos de Maximiliano de Almeida/RS, correspondente a Parte do Lote Rural número Cinquenta e Nove (59) da Linha Um (01) da Secção Forquilha, neste município de Maximiliano de Almeida/RS, com área de **125.000,00m2 (CENTO E VINTE E CINCO MIL METROS QUADRADOS) ou seja 12,500ha (DOZE HECTARES E CINQUENTA ARES)** sem benfeitorias com as seguintes confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 007, de coordenadas N 6.941/300,626 m. e E 421.221,126 m, situado no limite com Parte do lote rural número 59 de propriedade de Celita Rosa Scorteganha e Zoraide Maria Scorteganha e parte do lote rural número 61 de propriedade de Gilberto Frana e esposa, deste, segue com azimuth de 172°15'42" e distância de 500,00 m., confrontando neste trecho com parte do lote rural número 61 de propriedade de Gilberto Frana e esposa, até o vértice 003, de coordenadas N 6.940.845,388 m. e E 421.282,987m., deste, segue com azimuth de 263°13'41" e distância de 250,00m., confrontando neste trecho com lote rural número 80 de propriedade de Eloir Acorsi, até o vértice 004, de coordenadas N 6.940,815,940 m. e E 421.035,006 m; deste, segue com azimuth de 352°45'56" e distância de 250,00m., confrontando



neste trecho com parte do lote rural número 5 7 de propriedade d e Marco Aurélio Menegasso e esposa, até o vértice 005, de coordenadas N 6:941.023,647 m. e E 421.008,640 m ;deste, segue com azimuth de 352°47'08" e distância de 250,00 m., confrontando neste trecho com Parte d o lote rural número 5 7 d e propriedade d e Celita Rosa Scorteganha e Zoraide Maria Scorteganha, espólio de João Scortegagna e Angela Gazzi Scorteganha de até o vértice 006, de coordenadas N 6.941.271,622 m. e E 420.977,249 m., de seguida com azimuth de 83°13'03" e distância de 250,00 m., confrontando neste trecho com Parte do lote rural número 59 de propriedade de Celita Rosa Scorteganha e Zoraide Maria, Scorteganha até 9, vértice 007, de coordenadas N 6 941.300,626 m. e E 421.221,126 m . ponto inicial d a descrição deste perímetro.

Art. 2º - A alienação será realizada através da modalidade LEILÃO conforme artigo 28 item IV da nova Lei de Licitações. Lei nº 14.133 de 2021, por valor não inferior ao preço mínimo de Avaliação R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) efetuada por Comissão especificamente designada.

Art. 3º - As disposições da presente Lei deverão estar previstas no Plano Plurianual – PPA e na Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO vigentes, bem como na Lei Orçamentária Anual – LOA vigentes no exercício.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA, RS, 01 DE AGOSTO DE 2025.

ANDRÉ FERNANDO ZUCUNELLI
Prefeito Municipal



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,

Senhoras Vereadoras,

Senhores Vereadores:

Apraz-me cumprimentá-los e na oportunidade passar a esta Colenda Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei que solicita autorização Legislativa para alienação/venda de Imóvel.

O imóvel que se pretende alienar, foi adquirido na administração 2016/2019, da então Prefeita Dirlei Bernardi Dos Santos, com destinação a instalação de um parque industrial.

Ocorre que a administração 2020/2024, deu início a instalação de um parque industrial em outra área que já pertencia ao Município de Maximiliano de Almeida e onde já existia toda a infra estrutura necessária as instalações.

A área que se pretende alienar de 12,5 há, não possui energia elétrica, rede de esgoto e outros aspectos básicos de infra estrutura, o que requerer um investimento significativo do Poder Público para oferecer condições de dar prosseguimento no objetivo do destino do imóvel.

Depois de análise do melhor aproveitamento e destino desse imóvel, entendeu-se que a sua alienação nesse momento, com o objetivo de aquisição de outra área que apresente infra instrutora já pronta e com a mesma



finalidade de parque industrial, atende aos interesses do município para dar andamento na instalação do parque industrial.

De longa data a população clama por atração de novos investimentos na expectativa de geração de novos empregos e impulsionar o desenvolvimento municipal. Para se poder realizar esses anseios, é preciso que haja um alinhamento de todos aqueles que pretendem o que seja melhor para nossa Comunidade.

O referido imóvel na ocasião em que foi desapropriado pelo Município teve como finalidade a necessidade e desejo de promover o fomento para instalação de um Parque Industrial. Assim, a finalidade da venda é para incrementar, ampliar as atividades industriais do Município, pois foi para esse fim que o referido imóvel foi adquirido.

Na certeza que essa Colenda Câmara, aprovará o presente Projeto estará registrando sua participação no desenvolvimento do nosso Município.

A alienação será efetuada através de procedimento licitatório, na **modalidade de leilão** dando obediência as disposições da Lei de Licitações de nº14.133 de 2021, especialmente ao artigo 76 que subordina a venda a existência **de interesse público** com **prévia avaliação**.

Diante do exposto, espera-se que este Projeto venha a merecer a aprovação de todos os membros desta Casa Legislativa, e que a sua tramitação seja em regime de urgência.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MAXIMILIANO DE
ALMEIDA, 01 DE AGOSTO 2025

ANDRÉ FERNANDO ZUCUNELLI
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO DESTINADA À ALIENAÇÃO

Município de Maximiliano de Almeida/RS

Área de 12,5 hectares – matrícula nº 3.278 do RI de Maximiliano de Almeida-RS

Área destinada a implementação de Parque Industrial

Lei Municipal nº 1.270/2025

1. INTRODUÇÃO

A presente justificativa tem por finalidade respaldar tecnicamente a reavaliação do valor de imóvel público pertencente ao Município de Maximiliano de Almeida/RS, originalmente destinado à implantação de parque industrial, cuja alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 1.270/2025.

O imóvel, com área total de 12,5 hectares (125.000 m²), foi avaliado inicialmente em R\$ 1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais). Contudo, a tentativa de venda por meio de leilão público resultou infrutífera, diante da ausência de interessados, o que indica que o valor atribuído ultrapassou a realidade de mercado.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

O imóvel objeto desta reavaliação apresenta as seguintes características técnicas e estruturais:

- Área total: 125.000 m² (12,5 hectares);
- Área efetivamente aproveitável: aproximadamente 75.000 m² (7,5 hectares), com uso potencial para fins agrícolas ou industriais;
- Área remanescente (aproximadamente 50.000 m² ou 5 hectares): coberta por mata nativa, sujeita a restrições legais ambientais, com uso limitado;

h

- Infraestrutura: o terreno passou por movimentações de solo e implantação inicial de ruas internas, mas não possui rede de água, esgoto ou energia elétrica instalada;
- Custo de acesso à energia elétrica: elevado, conforme levantamento prévio realizado;
- Localização: área afastada do centro urbano e sem conexão imediata com rede de serviços públicos básicos.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA REAVALIAÇÃO

A tentativa de alienação frustrada somada às manifestações informais de potenciais interessados reforçam a necessidade de readequação do valor. A análise técnica indica os seguintes pontos críticos que impactam negativamente na avaliação inicial:

- **A limitação de uso de aproximadamente 40% da área total**, em razão da cobertura de vegetação nativa e das restrições legais aplicáveis;
- **A ausência de infraestrutura essencial**, como água potável e energia elétrica, implicando necessidade de elevado investimento por parte do comprador;
- **A movimentação do solo e abertura de ruas**, embora existentes, não agregam valor suficiente para justificar a avaliação anterior, em razão da ausência de parcelamento aprovado ou efetivo plano urbanístico industrial;
- **Comprometimento do solo para uso agrícola**: as intervenções realizadas na área, notadamente escavações e movimentações de terra destinadas à abertura de ruas e vias internas, resultaram na **degradação da camada fértil do solo**, tornando-o inadequado para exploração agrícola imediata. Em caso de aquisição para este fim, será necessário um **período estimado de 4 a 5 anos para recuperação do solo**, com aplicação de técnicas de correção, adubação e manejo, o que acarreta **custos adicionais ao futuro comprador** e impacta diretamente na **atratividade e no valor de mercado do imóvel**.
- **O contexto do mercado imobiliário local**, que demonstra valores inferiores àqueles inicialmente estipulados, especialmente para áreas com restrições e carência de infraestrutura.

1

4. NOVO VALOR SUGERIDO

Diante dos aspectos técnicos e mercadológicos apresentados, sugere-se a reavaliação do imóvel para o montante de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), valor este que:

- Reflete a porção efetivamente aproveitável da área;
- Considera os custos de investimento para infraestrutura mínima;
- Está em consonância com os valores praticados no mercado regional;
- Favorece o êxito em futura tentativa de alienação, viabilizando a destinação produtiva do bem e a arrecadação de recursos públicos.

5. CONCLUSÃO

Considerando as limitações físicas, legais e de infraestrutura da área, bem como o resultado negativo da tentativa anterior de venda pública, recomenda-se a reavaliação do imóvel para o valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), em conformidade com o interesse público e com os princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência da gestão patrimonial municipal.

Maximiliano de Almeida/RS, 28 de julho de 2025.


ADRIANA SCHENATTO PEDDE

Engenheira Civil – CREA/RS 91580

LAUDO DE AVALIAÇÃO COM PARECER DE IMÓVEL RURAL

Nº do Laudo	003	2025	Data da Avaliação	28/07/2025
1. Identificação				
Empresa Avaliadora	SCHENG ENGENHARIA E ARQUITETURA S/S LTDA - CNPJ-04.147.908/0001-83			
Município	Município de Maximiliano de AlmeidaCNPJ: 87.613.279.0001-67			
Finalidade	Determinar o valor de mercado do imóvel			
2. Identificação do Imóvel				
Endereço do Imóvel	Imóvel Frenteàs margens da RS 126 à 1,5km da saída da prefeitura de Maximiliano de Almeida RS, área rural. Complemento: Destinado a Ser Área Industrial.			
Tipo de Imóvel	Lote Rural			Bairro: Saída para Paim Filho
Cidade	Maximiliano de Almeida RS			CEP: 99890-000
Cartório	Maximiliano de Almeida RS	Matricula: 3.278		Data de Emissão: 03/04/2018

ÁREA TOTAL: Matrícula individualizada com área de 125.000,00m².

Área avaliada: 125.000,00m²

Sem Benfeitoria avaliada: 0,00m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Parte do lote rural número (59) da Linha (01), as Secção Forquilha deste município de Maximiliano de Almeida – RS com área de (12,50 há), sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 007, de coordenadas N 6.941.300,626 m. e E 421.221,126 m., situado no limite com Parte do lote rural número 59 de propriedade de Celita RosaScorteganha e Zoraide Maria Scorteganha e parte do loterural número 61 de propriedade de Gilberto Frana e esposa deste, segue com azimuth de 172°15'42" e distância de 500,00 m., confrontando neste trecho com parte do lote rural número 61 de





propriedade de Gilberto Frana e esposa, até o vértice 003, de coordenadas N 6.940.845,388 m e E 421.282,987 m; deste, segue com 'azimute 263°13'41" e distância de 250,00m..., confrontando neste trecho com o lote rural número 80 de, propriedade de Eloir Acorsi, até o vértice 004, de coordenadas N 6,940.815,940 m. e E 421.035,006 m.; deste, segue com azimute de 352°45'56" e distância de 250,00 na., confrontando neste trecho com parte do lote rural número 57 de propriedade de Marco Aurélio Menegasso e esposa, até o vértice 005, de coordenadas N 6.941.023,647 m. e E 421.008,640 m.; . deste, segue com azimute de 352°47'08" e distância de 250,00 m., confrontando neste trecho com parte do lote rural número 57 de - propriedade ,de Rosa Scorteganha e Zoraide Maria Scorteganha, espólio de João Scorteganha Ângela Gazzi Scorteganha, de até o vértice 006, de coordenadas N 6.941.271,622 m e E 421.977,249 m; deste, segue com azimute de 83°13'03" e distância de 250,00 m., confrontando este imóvel com Parte do lote rural número 59 de propriedade de Celita Rosa Scorteganha e Zoraide o vértice 007, de coordenadas N 6.941.300,626 m. e E 421.221,126 m ponto inicial deste Perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao sistema geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa, e encontram-se representada no hemisfério sul ao Meridiano Central - 51° WGr/, tendo como o Datum SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM:

CADASTRADO NO INCRA sob nº 869.180.004.359-1

RECEITA FEDERAL, NTRF: 4.205.096-0.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MAMMILIANO DE ALMEIDA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 87.613.279/0001-67, com sede à Rua José Bonifácio, nº 373, centro, nesta cidade registrado no Ofício de Registro de Imóveis de local sob a matrícula 3.278
Comarca de Marcelino Ramos RS.

21



LOCALIZAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL AVALIADO:

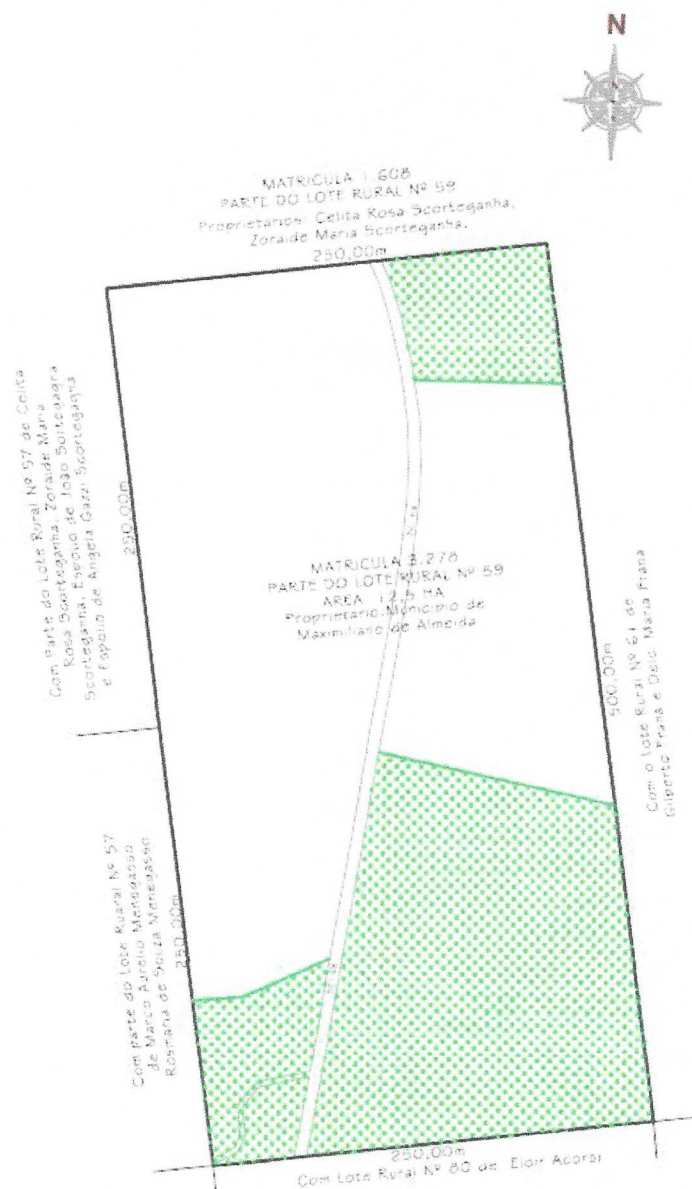


TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS AREA DESAPROPRIADA					
LADOS		AZIMUTE (UTM)	DISTÂNCIA (UTM) metros	COORDENADAS UTM	
Vértices	Vértices			E metros	N metros
007	003	172°15'42"	500,00	421.282,987	6.940.845,388
003	004	263°13'41"	250,00	421.035,006	6.940.815,940
004	005	352°45'56"	250,00	421.008,640	6.941.023,647
005	006	352°47'08"	250,00	420.977,249	6.941.271,622
006	007	83°13'03"	250,00	421.221,126	6.941.300,626

ASPECTOS DA REGIÃO DO IMÓVEL: Terreno ondulado ventilado visível, de pontos importantes do município principal acesso avistam o imóvel, bem localizado.



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



A



nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
MUNICÍPIO DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Maximiliano de Almeida, 03 de abril de 2018

Caroline de Aquino do Amaral
1ª Substituta

FICHA 01 MATRÍCULA 3.278

MÓVEL UMA FRACÃO DE TERRAS DE PARTE DO LOTE RURAL NÚMERO CINQUENTA E NOVE (59), da Linha Um (01), da Secção Forquilha, neste município de Maximiliano de Almeida - RS, com a área de 125.000,00m² (CENTO E VINTE E CINCO MIL METROS QUADRADOS) ou seja, 12,5000ha (DOZE HECTARES E CINQUENTA ARES), sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 007, de coordenadas N 6.941.300,626 m. e E 421.221,126 m., situado no limite com Parte do lote rural número 59 de propriedade de Celita Rosa Scorteganha e Zoraide Maria Scorteganha e parte do lote rural número 61 de propriedade de Gilberto Frana e esposa deste, segue com azimute de 172°15'42" e distância de 500,00 m., confrontando neste trecho com parte do lote rural número 61 de propriedade de Gilberto Frana e esposa, até o vértice 003, de coordenadas N 6.940.845,388 m. e E 421.282,987 m., deste, segue com azimute de 263°13'41" e distância de 250,00m., confrontando neste trecho com o lote rural número 80 de propriedade de Elloir Acorsi, até o vértice 004, de coordenadas N 6.940.815,940 m. e E 421.035,006 m.; deste, segue com azimute de 352°45'56" e distância de 250,00 m., confrontando neste trecho com parte do lote rural número 57 de propriedade de Marco Aurélio Menegasso e esposa, até o vértice 005, de coordenadas N 6.941.023,647 m. e E 421.008,640 m.; deste, segue com azimute de 352°47'08" e distância de 250,00 m., confrontando neste trecho com Parte do lote rural número 57 de propriedade de Celita Rosa Scorteganha e Zoraide Maria Scorteganha, espólio de João Scortegagna e Ângela Gazzi Scortegagna de até o vértice 006, de coordenadas N 6.941.271,622 m. e E 420.977,249 m.; deste, segue com azimute de 83°13'03" e distância de 250,00 m., confrontando neste trecho com Parte do lote rural número 59 de propriedade de Celita Rosa Scorteganha e Zoraide Maria Scorteganha até o vértice 007, de coordenadas N 6.941.300,626 m. e E 421.221,126 m., ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central - 51° WGr/EDr, tendo como o Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

INCRA: Cadastrado no INCRA sob nº 869.180.004.359-1, Exercício 2017, com a área total de 42,7810ha; módulo rural: 25,6973ha; número de módulos rurais: 1,12; módulo fiscal: 20,0000ha; número de módulos fiscais: 2,1391; fração mínima de parcelamento: 3,00ha; localização: Subúrbios; classificação: pequena propriedade produtiva, em nome de João Scorteganha, nacionalidade brasileira, CPF nº 154.629.940-87.

RECEITA FEDERAL - NIRE: 4.205.096-0.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 87.613.279/0001-67, com sede à Rua José Bonifácio, nº 373, centro, nesta cidade, neste ato representado pela Prefeita Municipal, Sra. DIRLEI BERNARDI DOS SANTOS, brasileira, casada, funcionária pública municipal, portadora da carteira de identidade nº 9087991015, emitida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 962.282.530-34, residente e domiciliada

CONTINUA NO VERSO

INFORMAÇÕES CONSTANTES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL DETALHADAS

Imóvel bem localizado no centro do município Maximiliano de Almeida RS, de propriedade publica do Município de Maximiliano de Almeida RS inscrito (a) no CNPJ nº 87.613.279.0001-67 representado por André Fernando Zucunelli, Prefeito Municipal portador do CPF nº 025.575.710-75, o município proprietários da matrícula registrada sob número 3.278 do registro de imóveis de Maximiliano de Almeida RS com acesso fácil, mas sem rede de água potável, sem energia elétrica trifásica, com acesso bem localizado, atualmente utilizado como área a disposição municipal, com localização adequada para situação de interesse de lavoura ou outro fim, por estar localizado próximo a RS 126 com ligação asfáltica cortando a propriedade, com todo o perfil de estrutura com asfalto, sem iluminação publica próximo a cidade e via de acesso geral de outros municípios com grande circulação de automoves etc.

O potencial deste imóvel apresentam boas condições para o desenvolvimento agrícola ou industrial. A distribuição geográfica local do município na área rural é excepcional ponto de

11



localização privilegiada natural com tipo de solo que compõe o imóvel está associado a um relevo com declividade média de 14,6%, com classes de declividade entre 27 e 32 por cento.

Conforme demonstra o imóvel possui área matriculada, o uso e ocupação predominante destinado de como pretende o mesmo. As principais atividades econômicas a serem desenvolvidas, com suporte para a atividade econômica sustentável.

CLASSE DE USO E APTIDÃO: Fins de interesse público.

RECURSOS HÍDRICOS: Fora de APP

ROTEIRO DE ACESSO; A RS 126 atravessa a propriedade longitudinal esta localizado o imóvel matriculado sob número 3.278.

A Avaliação foi realizada através da utilização da tabela de avaliações de imóveis de valores que o Município utiliza para fins de formação do Valor do ITBI calculado.

O Município de Maximiliano de Almeida possui tabela objetiva para avaliar os imóveis que são encaminhados para avaliação quando das transações imobiliárias (compra e venda), sendo que, uma vez utilizada a tabela para a arrecadação dos tributos e por estar no valor de mercado deve ser utilizada nos mesmos parâmetros para a avaliação em face de avaliação imobiliária.

O terreno determina seu valor pelas características e localização da própria zona em que esta inserido pelo motivo de que ali a classificação A e ou 01 área rural para fins comercial residencial e lavoura.



GUIA INFORMATIVA DO I.T.B.I - INTER-VIVOS

TRANSMITENTE(S) EXPROPRIADO(S):
Nome.....: ESPÓLIO DE JOÃO SCORTEGANHA E ANGELA GAZZI
SCORTEGANHA
Endereço.....: Saída para Paim Filho
Cidade.....: MAXIMILIANO DE ALMEIDA-RS
CPF.....: 154.629.940-87 RG: 4031393971- SSP/RS

ADQUIRENTE EXPROPRIANTE:
Nome.....: MUNICÍPIO DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA-RS
Endereço.....: Rua José Bonifácio, 373
Cidade.....: MAXIMILIANO DE ALMEIDA-RS
CNPJ.....: 87.613.279/0001-67

ZONA
() Urbana
(x) Rural

GUIA INFORMATIVA
Nº.....

Localização e Especificação do Imóvel: Parte ideal de uma fração de terras do lote rural nº cinquenta e nove (59), da Linha Um (01), da Seção Forquilha.

2 DIMENSÕES

Frete	m	Lado Direito	m
Fundos	m	Lado Esquerdo	m
ÁREA TOTAL → 12,5000-ha			
Esquina ()	Interno (x)	Encravado ()	ÁREA TRANSMITIDA → 12,5000-ha

TERRA(hectares)

Planas	10,0000	Alagáveis	-	Agricultura	12,50000	Inaproveitáveis	
Altas	2,5000	Rochosas		Pecuária		Outra Utilização	

3 CONSTRUÇÃO - BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS

ESPÉCIE	CASA	APTO	GARAGEM	GALPÃO	ALVENARIA	MISTA	MADEIRA
Área Total(m²)					Normal	Normal	Normal
Área Transmiteda(m²)					Normal	Normal	Normal
Ano da construção					Simplex	Simplex	Simplex
					Popular	Popular	Popular

4 FORMA DE TRANSMISSÃO

Escritura Pública	Cessão de Direitos	Escritura de Compra e venda	Desapropriação Amigável	X
-------------------	--------------------	-----------------------------	-------------------------	---

5 VALOR DO IMÓVEL

Tipo do Imóvel	Valor atribuído pelo Contribuinte	Avaliação da Secretaria da Fazenda			
		Valor	ALÍQUOTA	I.T.B.I - A RECOLHER	
Terra Nua - Rural	R\$ 600.000,00	R\$	() %	Valor Principal	R\$
Imóvel - Urbano	RS	R\$		Multa	R\$
Benfeitorias	RS	RS		Juros e Correção	R\$
TOTAL	R\$ 600.000,00	RS		TOTAL	RS

Carimbo e assinatura do Responsável pelo preenchimento da presente Guia

Carimbo e assinatura do Responsável pela Avaliação do Imóvel

Marcia B. Pilonetto
Portaria 346/2009
Insrutor Tributário

Avaliação realizada através da guia de ITBI acima de áreas avaliadas mostra a realidade ao valor atribuído pelo adquirente e avaliado pelo município 09 anos em R\$ 600.000,00 do imóvel acima já avaliado.

VALOR POR METRO QUADRADO AVALIAÇÃO EM 28/072025 COM AUMENTO DO VALOR COMERCIAL MELHORIAS E REAJUSTE FICA - R\$ 850.000,00.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL: Para a determinação dos valores do terreno foi utilizada a metodologia de regressão de fatores, com homogeneização dos dados por inferência estatística, utilizou-se o fator: "Topografia". As demais variáveis foram consideradas significativas. Os elementos coletados representam a mesma realidade da propriedade, tanto na conformação nas condições do imóvel e suas características, localizada em área com toda

11

infraestrutura asfaltado, mas sem iluminação pública, sem água de abastecimento público, sem rede pluvial, sem rede sanitária, e demais características de localização excelente.

O município onde está o imóvel possui sua economia desenvolvida em torno da atividade agropecuária, sendo que as duas principais atividades agrícolas desenvolvidas são o cultivo de culturas anuais e produção pecuária. O terreno está localizado em local adequado às características que se devem principalmente à localização do terreno dos imóveis central do município, com o desenvolvimento de comercial e residencial. Os elementos coletados representam a mesma realidade do imóvel tanto na conformação das benfeitorias quanto nas condições do terreno e suas características. Apesar da peculiaridade dos imóveis, local possui característica, a mesma se torna atrativa a possíveis investidores e de residencial, aproveitamento pode ser um fator limitante no momento de transações imobiliárias.

Levando em consideração as características do mercado regional, o atual imóvel, classifica-se o mesmo como de média liquidez. O imóvel avaliado está bem localizado com visão aberta e faz confrontações com lotes rurais de ótima localização solar bem arejada.

O imóvel objeto do presente Laudo está servido pelos melhoramentos apresentados a seguir: - sinal de telefone; - sistema viário estrada asfaltada. Esta servida pelos serviços públicos apresentados a seguir: Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir: Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para lotes rurais do município, este fator foi considerado. - possuem ótima localização e excelente localização; Para a determinação do valor unitário básico aplicável ao terreno, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de áreas rurais no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca, determinando-se o valor de mercado por unidade de hectare de terreno. Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização - fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos, fator de profundidade e fator de testada - a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e o imóvel em avaliação, determina-se o valor unitário básico valor do metro quadrado - **R\$ 6,80 reais totalizando o valor avaliado em R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)**. O valor de mercado determinado do terreno avaliado como citado acima na linha e seção do imóvel, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é parametrizado com a utilização do município de Maximiliano de Almeida RS utiliza resulta em **R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)**.

AS



Em levantamento a campo constatou-se que o imóvel não possui benfeitorias, conforme demonstrado nas imagens.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL COM LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor para situação de venda compulsória, típico também muito utilizado o valor de mercado, passa a contemplar a definição do valor de liquidação forçada, são calculados por uma função financeira onde as variáveis são definidas pelo valor de mercado para venda à vista do imóvel, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes, representando o custo de oportunidade de uma venda, os principais fatores que interferem e reduzem os valores de venda, concluindo que; Os imóveis ocupados têm menor liquidez, e atratividade, melhor para a liquidez dos imóveis vocacionados e com boa localização, caso do imóvel sem benfeitoria em questão, para o cálculo do valor de liquidação forçada, os seguintes pressupostos foram adotados para a aplicação da função financeira do valor presente, com uma **área total 125.000,00m² do terreno é de R\$ 765.000,00 (setecentos e sessenta e cinco e sete mil reais) para esta liquidação.**

CONCLUSÃO AVALIATÓRIA; Através do presente Laudo de Avaliação do lote rural, conclui-se que os Valores de Mercado dos Imóveis sem benfeitorias, localizado na melhor forma são os seguintes: Conforme observado durante a vistoria, a área publicada em análise corresponde afluxo de excelente localização a outros imóveis classificado como imóvel rural bem valorizado. **O cálculo foi feito por uma estimativa aplicada a este custo unitário sobre sua respectiva área por possui infraestrutura asfáltica que completa de área com potencial de valorização.** Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de apreciação sobre valor unitário do imóvel. A explicação detalhada do critério é apresentada ao terreno com maior valorização da propriedade e com espaço único onde está uma das melhores localizações de lote rural no município.

Maximiliano de Almeida RS 28 de Julho de 2.025.

Adriana Schenatto Pedde
Eng^a Civil CREA/RS 91580