

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ARAÇÁ - RS

Recebido 17/12/25

Janairo Jéin

Aluísio Amadori
Alcides Viana

Simone M. Moura

Henrique Peretti

Edson de Souza

Denise de Moraes Rufato

Gabriela Ham
[Signature]

CÂMARA DE NOVA ARAÇÁ PROJETO DE LEI Nº 087, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2025.

(X) Aprovado () Rejeitado por _____

Com 8 Votos Vencidos/ _____ Abstenções

Sessão (X) Ordinária () Extraordinária

Data 17/12/25 ATANº 045/2025

[Signature]
PRESIDENTE

**“AUTORIZA O MUNICÍPIO A DESAPROPRIAR
IMÓVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE ÁREA
INDUSTRIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

HENRIQUE OCCHI PERETTI, Prefeito Municipal de Nova Araçá, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por lei;

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

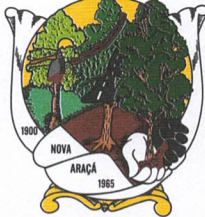
Art. 1º - Fica o Município autorizado a adquirir imóvel de propriedade da empresa Dambrós Administração e Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob nº. 20.535.609/0001-72, objeto da Matrícula nº. 24.780 do Registro Imóvel de Casca/RS, com a seguinte descrição:

Duas Partes Contíguas de Terras de Cultura, situada nas proximidades desta cidade, no município de Nova Araçá - RS, com área de 64.700,00m², sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: ao Norte, com terras de Claudino João Bosa e pela Estrada que conduz ao Cascais e Argentino Bussolotto; ao Sul, com as de Severino Pauletto; ao Leste, com ditas de Oderne Severino Toazza e Avenilo Pauletto; e, ao Oeste, com terras do mesmo comprador.

Parágrafo Único - A área objeto desta desapropriação é de 05 (cinco) hectares, ou seja, 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) da metragem total do imóvel acima descrito, conforme mapa anexo.

Art. 2º - O imóvel a ser desapropriado destina-se a implantação de uma nova área industrial no Município de Nova Araçá.

Art. 3º - O valor a ser pago pela desapropriação prevista nesta Lei será de R\$ 1.530.000,00 (um milhão quinhentos e trinta mil reais), conforme avaliações técnicas realizadas por Corretor de Imóveis, Engenheiro do Município, devidamente aceitas pela Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município, nomeada pelo Sr. Prefeito Municipal através



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ARAÇÁ - RS

da Portaria nº 597/2025 (conforme documentos em anexo), a fim de determinar o valor a ser pago, nos termos legais.

Parágrafo Primeiro - O valor referido no caput deste artigo será pago em moeda corrente nacional, por meio de depósito bancário, da seguinte forma: pagamento imediato, como entrada, após a assinatura das escrituras de desapropriação, de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que o restante será pago em 11 (onze) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 48.181,82 (quarenta e oito mil cento e oitenta e um reais e oitenta e dois centavos) cada parcela, a iniciar-se no mês subsequente ao pagamento da parcela de entrada.

Parágrafo Segundo - A presente aquisição é realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74 inciso V da Lei Federal nº. 14.133/2021, eis que atende as finalidades e interesse público.

Art. 4º - Os recursos para atender as despesas da presente Lei serão suportados pela seguinte dotação orçamentária prevista no Orçamento Municipal:

09 SECRETARIA MUNICIPAL DA INDÚSTRIA, COMÉRCIO, DESPORTO E SERVIÇOS

0901.22.661.0009.1014 Aquisição de Imóveis - Distrito Industrial

09.1014.44906100000000:1500 542 AQUISICAO DE IMOVEIS

Art. 5º - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nova Araçá, em 17 de dezembro de 2025.

Henrique Occhi Peretti

Prefeito Municipal



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente, Senhoras e Senhores Vereadores (as):

Encaminhamos para apreciação de Vossas Excelências o Projeto de Lei que trata de autorização para desapropriação de imóvel destinado à implantação de área industrial no Município de Nova Araçá.

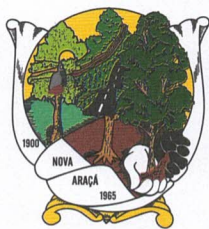
Como se sabe, nosso Município é limitado no tocante a terreno ou mesmo de outra área de terras que possa ser utilizada para tal finalidade. A área de terras que se busca a autorização legislativa possui características específicas que justificam sua aquisição, levando em consideração a localização e a observância às legislações necessárias para a instalação de uma nova área industrial.

O imóvel a ser desapropriado localiza-se às margens da ERS-126, rodovia recentemente pavimentada, caracterizada por intenso fluxo de veículos, o que proporciona facilidade logística, maior eficiência no escoamento da produção e melhor integração com os demais municípios da região. Tal localização estratégica representa um diferencial competitivo relevante para a atração de empresas, indústrias e novos investimentos.

Ressalta-se, ainda, que o terreno é plano, o que reduz significativamente os custos de implantação, uma vez que não demanda grandes intervenções de infraestrutura, terraplenagem ou obras complementares de alto custo, garantindo maior racionalidade na aplicação dos recursos públicos.

Outro aspecto de extrema relevância é a proximidade do imóvel com o centro da cidade, facilitando o acesso de trabalhadores, fornecedores e serviços, contribuindo para a mobilidade urbana e fortalecendo a integração entre o setor produtivo e a malha urbana existente.

A criação de uma Área Industrial nesse local permitirá a geração de empregos, o aumento da arrecadação municipal, a diversificação da economia local e o fortalecimento do



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ARAÇÁ – RS

desenvolvimento sustentável do Município, atendendo ao interesse coletivo e promovendo melhores condições de vida à população.

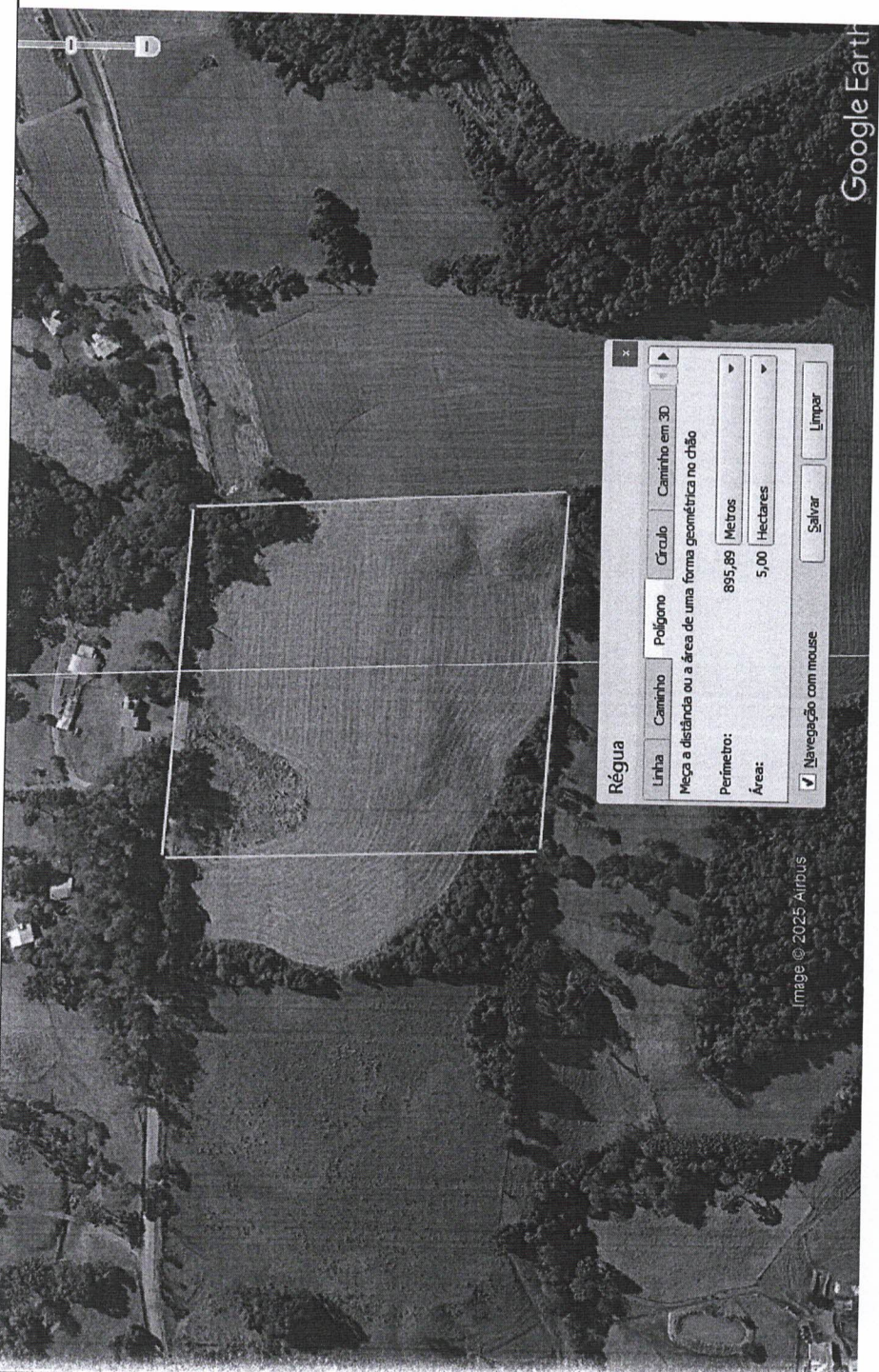
Cumpre informar que, da metragem total da Matrícula nº. 24.780 do Registro Imóvel de Casca/RS, serão desapropriados somente 05 (cinco) hectares, que terá a seguinte confrontação: ao Norte, com terras de Claudino João Bosa e pela Estrada que conduz ao Cascais e Argentino Bussolotto; ao Sul, com as de Severino Pauletto; ao Leste, com ditas de Oderne Severino Toazza e Avenilo Pauletto, restando 1,7 hectares desta mesma matrícula, que farão confrontação com as terras do atual proprietário, conforme mapa anexo.

Tendo em vista o recesso legislativo no mês de janeiro, e, diante na possibilidade de, neste período o Município proceder com todos os tramites administrativos e de registro necessários para a efetivação da desapropriação, o que acarretará maior agilidade na implantação da área industrial, requer-se que o Projeto de Lei em epígrafe seja apreciado em **REGIME DE URGÊNCIA**, nos termos do Regimento Interno.

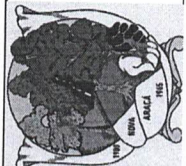
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ARAÇÁ, em 17 de dezembro de 2025.

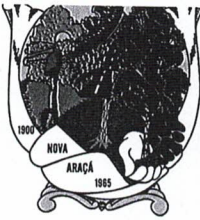


Henrique Occhi Peretti
Prefeito Municipal



SITUAÇÃO/LOCALIZAÇÃO

		MUNICÍPIO DE NOVA ARAÇÁ		DATA: DEZEMBRO /2025
		ESCALA:	SI/ESC	FOLHA: 01
		JULIANO PALUDO CREA-RS 240047		
PROJETO:		LOCAÇÃO ÁREA DE TERRA		
DESCRIÇÃO:		SITUAÇÃO/LOCALIZAÇÃO		
LOCAL:		HENRIQUE OCCHI PERETTI PREFEITO MUNICIPAL		
Rua Alexandre Gazzoni				
Rua Alexandre Gazzoni, 200 - CEP 95350-000 - NOVA ARAÇÁ (54) 3275-1333/ 1335/ 1337				



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ARAÇÁ – RS

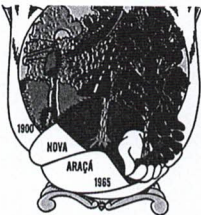
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ARAÇÁ SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MONETÁRIA DE IMÓVEL RURAL

Laudo Simplificado de Avaliação – NBR 14.653-3

- Identificação de solicitante: Prefeitura Municipal de Nova Araçá/RS.
- Objetivo da avaliação: Viabilidade de uso de área ofertada para fins de implantação de Distrito Industrial junto a Rodovia RSC126
- Vistoria do imóvel – Rural:
 - a) Aspectos físicos: Área de terras com relevo com pequenos desnivelamentos, com topografia em desníveis suaves, solo apresenta parte com existência de rochas que afloram. Não se constatou recursos hídricos na área em análise;
 - b) Infraestrutura: Existem ao redor da referida área, rede de energia elétrica, sistema de telefonia e sistema viário com via recentemente pavimentada com asfalto em CBUQ, sinalização e acesso a diversas regiões tanto ao redor do Município de Nova Araçá como ao redor e também de uso ao restante do país, inclusive em alguns casos reduzindo consideravelmente a distância ;
 - c) Sistema de Transporte: Existe sistema de transporte coletivo e escolar nas proximidades e de fácil acesso;
 - d) Estrutura fundiária: O local possui vocação econômica tanto para produção agrícola, como indústrias de médio porte. Devido a sua proximidade com a área urbana a possibilidade de mão de obra é facilitada;
 - e) Desenvolvimento local: Situada nas proximidades da área urbana, e com razoável infraestrutura, o desenvolvimento econômico será grandemente favorecido, sendo que neste local não existem maiores restrições ambientais.

Eng. Civil Jefferson Valente Nunes
CREA-RS 064964
Sec. Mun. Administração e Fazenda



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ARAÇÁ – RS

- Caracterização do Imóvel:

- a) Denominação: Área situada em Zona Rural com aproximadamente 65.000,00m², mas o objetivo de aquisição é o de 50.000,00m²;
- b) Aspectos qualitativos e tecnológicos: Área sem benfeitorias, já foi utilizada como uso agrícola, e sem utilização no momento;
- c) Estado de conservação: Área sem benfeitorias, possui vegetação rasteira, gramíneas, topografia levemente irregular;
- d) Aspectos funcionais: O local possui fácil acesso por vias pavimentadas, e razoável infraestrutura, possibilitando a instalação de atividade industrial de pequena e médio porte, agropecuária, loteamento;
- e) Condicionamentos legais: Área esta devidamente registrada e escriturada, não esta em litígio.

- Procedimentos Específicos de Avaliação

* Terras Nuas – NBR 14.653-3

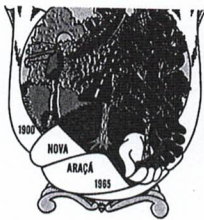
Na avaliação das terras nuas, sem benfeitorias e qualquer utilização, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado.

Na composição de valores foi contatado o setor de Tributos da Prefeitura Municipal de Nova Araçá, para áreas rurais planas. Conforme dados e avaliações por imobiliárias locais, a avaliação monetária em terras em zona rural, plana, e próximas ao centro da cidade, como é o caso, tem-se valores variando entre R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais). Por tanto entendemos que o valor estimado da área em questão, 50.000,00 m², estaria orçada em aproximadamente R\$ 1.650.000,00 (hum milhão seiscentos e cinquenta mil reais).

Data da vistoria: 11 de dezembro de 2025.

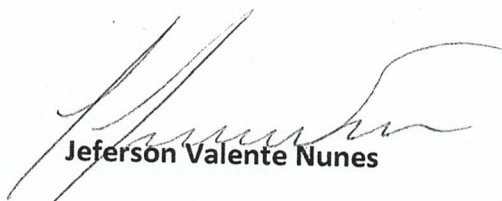
Continua:

Eng. Civil Jefferson Valente Nunes
CREA-RS 064964
Sec. Mun. Administração e Fazenda



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ARAÇÁ – RS

Nova Araçá, 11 de dezembro de 2025



Jeferson Valente Nunes

Eng. Civil – CREA/RS064964

Secretaria Municipal de Administração e Fazenda

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Área de terras no Município de Nova Araçá – RS, Matrícula número 24.780

Maurício Caetano Nedeff

CRECI-RS 15.861

CNAI 00150

Rua General Flores da Cunha, 868, Centro, Nova Prata-RS

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Rural

1- INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação do Exmo. Sr. Prefeito do Município de Nova Araçá, avaliar o seguinte imóvel:

Duas Partes Contíguas de Terras de Cultura, situadas nas proximidades da cidade, no município de Nova Araçá – RS, com a área de 64.700,00m², sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: ao Norte, com terras de Claudino João Bosa e pela Estrada que conduz ao Cascais e Argentino Bussolotto; ao Sul, com as de Severino Pauletto; ao Leste, com ditas de Oderne Severino Toazza e Avelino Pauletto; e, ao Oeste, com terras do mesmo comprador.

O objeto deste Parecer, é somente 5 hectares, sem benfeitorias.

Imóvel matrícula nº24.780, do registro de Imóveis da Comarca de Casca, Livro nº2 do Registro Geral.

2- OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para fins de futura aquisição.

3- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Duas Partes Contíguas de Terras de Cultura, situadas nas proximidades da cidade, no município de Nova Araçá – RS, com a área de 64.700,00m², sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: ao Norte, com terras de Claudino João Bosa e pela Estrada que conduz ao Cascais e Argentino Bussolotto; ao Sul, com as de Severino Pauletto; ao Leste, com ditas de Oderne Severino Toazza e Avelino Pauletto; e, ao Oeste, com terras do mesmo comprador.

O objeto deste Parecer, é somente 5 (cinco) hectares, sem benfeitorias.

Imóvel matrícula nº24.780, do registro de Imóveis da Comarca de Casca, Livro nº2 do Registro Geral.

Abastecido de energia elétrica.

Abastecido de água de poço artesiano, da Comunidade.

M.C.N.
MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861 02

Acesso pavimentado, pela ERS 126.

Distante aproximadamente 600 metros da área urbana do Município, através do citado acesso.

Distante aproximadamente 400 metros, em linha reta, de loteamento urbano (Rua Virgínio Barbizan).

4- PROPRIETÁRIO

O proprietário deste imóvel é a pessoa jurídica Dambros Administração e Participações Ltda.

5- CONTEXTO RURAL

Pode se dizer que a maior parte do imóvel tem leve aclive; em relação a pista de rodagem da ERS 126, o imóvel fica acima.

A maior parte do imóvel, está sendo utilizado para plantio, ou seja, não há vegetação de porte. Há pequenas partes, contendo vegetação de nível médio.

O imóvel se localiza, na área rural, mas muito próximo da área urbana da cidade de Nova Araçá.

Está rodeado, parte por empresa, e parte por outras áreas utilizadas para agricultura.

Divisas parcialmente demarcadas.

6- VISTORIA

A vistoria ocorreu no dia 01 de dezembro de 2025, aproximadamente das 10:30 às 11 horas.

7- METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação da área, utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliado.

8- PESQUISA

Foi realizada pesquisa de mercado, entre os dias 01 a 04 de dezembro de 2025, nos municípios de Nova Araçá e arredores; e foi baseada em imóveis comercializados ou disponíveis para venda. Tendo ocorrido 'certa dificuldade', considerando que a quantidade de negociações de áreas com as características do objeto, não ocorre em grande quantidade. Mesmo assim, foi possível realizar a avaliação necessária.

M. L. V. MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CNECHRS 15.861 03

Considerando as características do imóvel, pôde-se concluir o que segue:

Encontrando o valor da terra

Valor por hectare: R\$320.000,00

Total de hectares: 5 (cinco)

Valor da terra = R\$320.000,00 x 5

Valor da terra = R\$1.600.000,00

Valor total do imóvel = R\$1.600.000,00

Encontrando os valores para "limite superior" e "limite inferior".

Considerando a relativa escassez de amostra, o Perito entende que seja relevante utilizar uma variação de 10% sobre o valor total encontrado.

Esta variação consiste na aplicação de 10% para mais e 10% para menos, sobre o valor médio estimado.

A tabela a seguir, apresenta tais valores.

Valor médio e limites		
Limite superior	R\$	1.760.000,00
Valor médio	R\$	1.600.000,00
Limite inferior	R\$	1.440.000,00

Como pode ser observado na tabela acima, são apresentados os valores "Valor médio", "Limite superior" e, "Limite inferior".

9- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

É do entender do Perito que os valores para o imóvel avaliado são:

Valor médio estimado

R\$1.600.000,00 (um milhão seiscientos mil Reais)

Limite superior: R\$1.760.000,00

Limite inferior: R\$1.440.000,00

M. C. N.
MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861 04

Maurício Caetano Nedeff

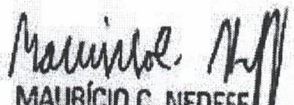
CRECI-RS 15.861

CNAI 00150

10- ENCERRAMENTO

Eu, Mauricio Caetano Nedeff, CRECI-RS 15.861, CNAI 00150, encerro este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, informando que nele há 20 páginas, carimbadas, numeradas e por mim rubricadas.

Nova Prata, 05 de dezembro de 2025.


MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

Adm. Ms. Maurício Caetano Nedeff

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – 000150

CRECI-RS – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 15.861

CRA-RS – Conselho Regional de Administração – 024.440

05

Maurício Caetano Nedeff

CRECI-RS 15.861

CNAI 00150

11- ANEXOS

Mini Curriculum Vitae do Perito

Certidão da Matrícula do imóvel

Fotografias/ imagens

Mini Curriculum Vitae do Perito

Maurício Caetano Nedeff, nasceu em Nova Prata, Rio Grande do Sul, no dia 21 de janeiro de 1975. Filho de Gibrail Nedeff e Teresa Caetano Nedeff. Coursou o Ensino Básico na Escola Estadual Reinaldo Cherubini e, o ensino médio na Escola Estadual Tiradentes, ambas, em Nova Prata-RS. Coursou Técnico em Transações Imobiliárias, em 1995. Coursou "Administração de Condomínios", em 2000, pela FARGS. Graduação em Administração de Empresas, em 1998, pela UCS. Especialização em Gestão Estratégica em Marketing, em 2002, pela UCS. Mestre em Administração, em 2012, pelo PPGA-UCS, Programa de Pós-Graduação em Administração – Universidade de Caxias do Sul. Avaliações Imobiliárias, em 2006, pela UNIMOVEIS. Atuou como professor no ensino médio, entre 2001 e 2002. Trabalha no setor imobiliário desde 1995. Devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), junto ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) sob o número CNAI-COFECI 000150.

M. C. N.
MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

06



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 098442.2.0024780-47

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Casca
Serviço Registral de Casca
Denize Alban Scheibler - Oficial

CERTIFICO, a pedido da parte interessada que, revendo, no Ofício a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula/registo cujo INTEIRO TEOR é o seguinte:

MATRÍCULA -24.780-



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Comarca de Casca - RS.

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula

-24.780-

Casca, RS, 17 de Novembro de 2016.-

IMÓVEL - Duas Partes Contíguas de Terras de Cultura, situadas nas proximidades da cidade, no município de Nova Araçá-RS, com a área de 64.700,00m² (sessenta e quatro mil e setecentos metros quadrados), sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: ao Norte, com terras de Claudino João Bosa e pela Estrada que conduz ao Cascais e Argentino Bussolotto; ao Sul, com as de Severino Pauletto; ao Leste, com ditas de Oderno Soverino Toazza e Avelino Pauletto; e, ao Oeste, com terras do mesmo comprador.-

Proprietário: Isidoro João D'Ambros, brasileiro, casado, agricultor, residente em Nova Araçá-RS.

Registro Anterior: Transcrição n.º 26.308, fls. 185, do Livro 3/2 de Transmissões, do Registro de Imóveis de Nova Prata-RS. Protocolo: n.º 71563, Livro 1-M, em 18/10/2016. Dou fé. Casca, 17 de novembro de 2016. Selos: 0117.01.1600005.21227, 0117.02.1600004.01981, 0117.03.1600003.06885. Emol.: R\$ 17,10.-

Denize Alban Scheibler

Oficial do Registro.-

Av.1-24.780 - Atualização do Cadastro no INCRA - Nos termos da Escritura Pública n.º 6.958-025, fls. 081, do Livro n.º 65 de Transmissões, datada de 17.01.2012, do Tabelionato de Nova Araçá-RS, instruída com cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, aqui arquivada, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no INCRA com as seguintes informações: Código do Imóvel Rural: 855.081.000.780-4; Denominação do Imóvel Rural: Não informado; Localização do Imóvel: Arredores de Nova Araçá-RS; Área Total: 67,0000 ha; Mód. Fiscal: não constou; N.º Mod. Fiscais: 3,3500; FMP: 3,00 ha; Detentor: Isidoro João Dambros; Nacionalidade: brasileira, nos termos do CCIR 2010/2011/2012/2013/2014, sob n.º 06333448169. Protocolo n.º 72168, L.º 1-M, em 02/01/2017. Dou fé. Casca, 02 de janeiro de 2017. Selos: 0117.01.1600005.21228, 0117.04.1600001.03256. Emol.: R\$ 74,30.-

Denize Alban Scheibler

Oficial do Registro.-

Av.2-24.780 - Atualização de Dados de Identificação: Nos termos da Escritura Pública n.º 6.958-025, fls. 081, do Livro n.º 65 de Transmissões, datada de 17.01.2012, do Tabelionato de Nova Araçá-RS e revendo os documentos aqui arquivados, procede-se a presente averbação para constar que Isidoro João D'Ambros casou-se pelo regime da Comunhão de Bens antes da vigência da Lei n.º 6.515/77, com Hilaria Zolet, a qual passou a assinar-se Hilaria Zolet D'Ambros, conforme assento de casamento realizado em 16 de fevereiro de 1960, sob n.º 517, fls. 199v.º, do Livro n.º B-3, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Nova Araçá-RS, bem como ele está inscrito no CPF n.º 926.435.700-06 e ela está inscrita no CPF n.º 588.230.340-00. Protocolo n.º 72168, L.º 1-M, em 02/01/2017. Dou fé. Casca, 02 de janeiro de 2017. Selos: 0117.01.1600005.21228, 0117.04.1600001.03257. Emol.: R\$ 74,30.-

SEQUE NO VERSO

continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7FC5Q-7GAYG-NL4PS-68JX4>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

End: Rua Almirante Alexandrino, n.º 640 - Térreo - Centro - Casca, RS - CEP. 99.260-000 - Fone: (51) 3633.3333

M. C. N.
MAURÍCIO C. NEDEFF

CATEGORIA DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

07



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 098442.2.0024780-47

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Casca
Serviço Registral de Casca
Denize Alban Scheibler - Oficial

continuação da Página Anterior

CNM: 098442.2.0024780-47



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Comarca de Casca - RS.

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula
-24.780-

Denize Alban Scheibler

Oficial do Registro.-

R-3-24.780 - COMPRA E VENDA: Transmitedores: Isidoro João D'Ambros, aposentado, CPF n.º 026.435.700-06 e sua mulher Hilaria Zolet D'Ambros, brasileira, aposentada, CPF n.º 588.230.340-00, residentes e domiciliados na Linha Quatorze, no município de Nova Araçá-RS, no mais, já qualificados nesta matrícula. **Adquirente:** Juarez Luiz D'Ambros, brasileiro, comerciante, CPF n.º 312.619.900-30, Carteira de Identidade n.º 1014534414-SSP/RS, casado com Elisabeth Maria D'Ambros, brasileira, empresária, CPF n.º 240.143.970-68, Carteira de Identidade n.º 4006327086-SSP/RS, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Nerci Pereira Flores, n.º 38, na cidade de Canoas-RS. **Área:** a nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula, com 64.700,00m² (sessenta e quatro mil e setecentos metros quadrados), sem benfeitorias. **Valor:** R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), avaliado para efeitos fiscais pela Fazenda Municipal em R\$ 15.000,00, em 16.01.2012, conforme Guia de Avaliação sob n.º 10/2012, mencionada na Escritura, não incidindo imposto de transmissão, conforme art. 52, inciso I, da Lei Municipal n.º 1083/93. **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda da Nua Propriedade n.º 6.958-025, fls. 081, do Livro n.º 65 de Transmissões, datada de 17.01.2012, do Tabelionato de Nova Araçá-RS. **INCRA** n.º 855.081.000.760-4. **ITB:** CND do Imóvel Rural, NIRF: 2.242.992-1, aqui arquivada. **Condições:** a) Compra e Venda com Reserva de Usufruto Vitalício, conforme registro a seguir; b) As demais condições constantes na escritura; c) Valor para efeito de cálculo de emolumentos, de acordo com o Prov. 04/2008-CGJ/RS: R\$ 22.783,42. Protocolo n.º 72168, L.º 1-M, em 02/01/2017. Dou té. Casca, 02 de janeiro de 2017. Selos: 0117.01.1600005.21230, 0117.06.1500005.01422. Emol.: R\$ 239,30.-

Denize Alban Scheibler

Oficial do Registro.-

R-4-24.780 - USUFRUTO VITALÍCIO: Nos termos da Escritura Pública registrada sob R-3 supra, o imóvel objeto desta matrícula, com 64.700,00m² (sessenta e quatro mil e setecentos metros quadrados), sem benfeitorias, ficou reservado com usufruto vitalício em favor dos **Usufrutuários:** Isidoro João D'Ambros, brasileiro, aposentado, CPF n.º 026.435.700-06 e sua mulher Hilaria Zolet D'Ambros, brasileira, aposentada, CPF n.º 588.230.340-00, casados pelo regime da Comunhão de Bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Linha Quatorze, no município de Nova Araçá-RS, sendo **Nus proprietários:** Juarez Luiz D'Ambros, CPF n.º 312.619.900-30 e sua mulher Elisabeth Maria D'Ambros, CPF n.º 240.143.970-68, no mais, já qualificados nesta matrícula. Protocolo n.º 72168, L.º 1-M, em 02/01/2017. Dou té. Casca, 02 de janeiro de 2017. Selos: 0117.01.1600005.21231, 0117.04.1600001.03258. Emol.: R\$ 67,30.-

Denize Alban Scheibler

Oficial do Registro.-

SEGUIE

continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7FC5Q-7GAYG-NL4PS-68JX4>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

M.C.N.

MAURÍCIO C. NEDEFF

CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

End: Rua Almirante Alexandrino, n.º 640 - Térreo - Centro - Casca, RS - CEP: 99.260-000 - Fone: (54) 33614400150

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

08



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 098442.2.0024780-47

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Casca
Serviço Registral de Casca
Denize Alban Scheibler - Oficial

continuação da Página Anterior

CNM: 098442.2.0024780-47

MATRÍCULA - 24.780/2-



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Comarca de Casca - RS.
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula
-24.780/2-

Casca, RS, 02 de Janeiro de 2017.-

R.6-24.780 - INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL: Transmitentes: Juarez Luiz D'Ambros, CPF n.º 312.619.900-30 e sua mulher Elisabeth Maria D'Ambros, CPF n.º 240.143.970-88, no mais, já qualificados nesta matrícula. Adquirente: Dambros Administração e Participações Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 20.535.609/0001-72, com sede na Rua Angelo D'Ambros, n.º 53, sala 01, Loteamento D'Ambros, na cidade de Nova Araçá-RS, no ato, representada por seu administrador, Juarez Luiz D'Ambros, CPF n.º 312.619.900-30, no mais já qualificado nesta matrícula. Imóvel: a sua propriedade do imóvel objeto desta matrícula, com 64.700,00m² (sessenta e quatro mil e setecentos metros quadrados), sem benfeitorias. Valor: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), avaliado para efeitos fiscais pela Fazenda Municipal em R\$ 194.100,00, em 07.05.2015, conforme Guia de Avaliação n.º 44/2015, aqui arquivada, sendo que não incide imposto de transmissão conforme art. 156, inciso II, § 2º, da CF/88. Forma do Título: Certidão Simplificada da Junta Comercial do RS e contrato social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob n.º 43207625200, em 01.07.2014. **INCRA** n.º 855.081.000.760-4. **ITR:** CND do Imóvel Rural, NIRE: 2.242.982-1, aqui arquivado. Condições: a) as demais condições constantes do Contrato; b) Valor para efeito de cálculo de emolumentos, de acordo com o Prov. 04/2008-CGJ/RS: R\$ 239.201,26. Protocolo n.º 72170, L.º 1-M, em 02/01/2017. Dou fé. Casca, 02 de Janeiro de 2017. Selos: 0117.01.1600005.21232, 0117.08.1600007.00008. Emol.: R\$ 4.047,80.-

Denize Alban Scheibler

Oficial do Registro.-

Av.6-24.780 - Código Nacional de Matrícula - Certifico, nos termos do Provimento n.º 89/2019-CNJ, que o imóvel objeto desta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula (CNM) n.º 09844.2.0024780-17. Protocolo n.º 90292, L.º 1-S, em 04/11/2022. Dou fé. Casca, 14 de novembro de 2022. Selos: 0117.04.2200003.06069. Emol. Isento (SGD).-

Auri Guilherme Panzera

Oficial Substituto.-

Av.7-24.780 - Atualização do Cadastro no INCRA - Nos termos do requerimento particular, datado de 28.10.2022, instruído com Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, aqui arquivado, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no INCRA com as seguintes informações: Código do Imóvel Rural: 855.081.000.760-4; Denominação do Imóvel Rural: Matrículas 24780, 24779, 24979 e 25181; Localização do Imóvel: Arredores de Nova Araçá-RS; Área Total: 65,5700 ha; Mod. Fiscal: 20,0000 ha; N.º Mod. Fiscal: 3,2785; FMP: 2,00 ha; Detentor: Dambros Administração e Participações Ltda; Nacionalidade: brasileira, nos termos do CCIR 2022, sob n.º 63056088222. Protocolo n.º 90292, L.º 1-S, em 04/11/2022. Dou fé. Casca, 14 de novembro de 2022. Selos: 0117.01.2100003.34929, 0117.04.2200003.06070. Emol.: R\$ 98,00.-

SEQUE NO VERSO

continua na Próxima Página

MAURÍCIO C. NEDEFF

CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

End: Rua Almirante Alexandrino, n.º 640 - Térreo - Centro - Casca, RS - CEP: 99.260-000 - Fone: (54) 3342-000150



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 098442.2.0024780-47

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Casca
Serviço Registral de Casca
Denize Alban Scheibler - Oficial

continuação da Página Anterior

CNM: 098442.2.0024780-47



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Comarca de Casca - RS.

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula

24.780/02v

Auri Guilherme Panzera

Oficial Substituto.-

Av.9-24.780 - Cancelamento Parcial de Usufruto: Nos termos do requerimento particular, datado de 28.10.2022, instruído com cópia autenticada da Certidão de Óbito extraída do Livro C-17, fls. 65, sob número 4270, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Nova Prata-RS, procede-se a presente averbação para constar que o usufruto sobre o imóvel objeto desta matrícula, constante no R-4, foi parcialmente cancelado em virtude do falecimento do usufrutuário Isidoro João D'Ambros, falecido em 02 de agosto de 2014, permanecendo o usufruto sobre a fração ideal de 32.350,00m², sendo usufrutuária Hilaria Zolet D'Ambros e sua proprietária Dambros Administração e Participações Ltda. ITCD: Imóvel avaliado para efeitos fiscais pela Fazenda Estadual no valor de R\$ 78.530,00 (setenta e oito mil e quinhentos e trinta reais), tendo sido pago o imposto de transmissão, conforme Certidão de Quitação de ITCD n.º 2478263, datada de 26.10.2022, aqui arquivada. Protocolo n.º 90292, L.º 1-S, em 04/11/2022. Dou fê. Casca, 14 de novembro de 2022. Selos: 0117.01.2100003.34930, 0117.07.2100004.01345. Emol.: R\$ 228,30.-

Auri Guilherme Panzera

Oficial Substituto.-

R.9-24.780 - COMPRA E VENDA DO USUFRUTO: Transmitente: Hilaria Zolet D'Ambros, viúva, CPF n.º 588.230.340-00, no mais, já qualificada nesta matrícula. Adquirente: Dambros Administração e Participações Ltda, de nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ sob n.º 20.535.609/0001-72, no mais, já qualificada nesta matrícula, no ato, representada por seu sócio administrador Juarez Luiz D'Ambros, administrador de empresas, CPF n.º 312.619.900-30, no mais, já qualificado nesta matrícula. Imóvel: o direito de usufruto sobre a fração ideal de 32.350,00m² (trinta e dois mil e trezentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias, do imóvel objeto desta matrícula. Valor: R\$ 7.500,00, avaliado para efeitos fiscais pela Fazenda Municipal em R\$ 62.350,00 (sessenta e dois mil e trezentos e cinquenta reais), em 22.05.2017, conforme Guia de Avaliação sob n.º 48/2017, mencionada na Escritura, tendo sido pago de ITBI o valor de R\$ 1.247,00. Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda do Usufruto n.º 2.575-095, fls. 089, do Livro n.º 18 de Contratos, datada de 10.10.2017, do Tabelionato de Nova Araçá-RS. INCRA n.º 855.081.000.780-4. ITR: CND do Imóvel Rural, NIRF: 2.242.992-1, aqui arquivada. Condições: a) Valor para efeito de cálculo de emolumentos, de acordo com o Prov. 04/2008-CGJ/RS: R\$ 82.230,43; b) As demais condições constantes na escritura. Protocolo n.º 90294, L.º 1-S, em 04/11/2022. Dou fê. Casca, 14 de novembro de 2022. Selos: 0117.01.2100003.34931, 0117.07.2100004.01346. Emol.: R\$ 536,70.-

Auri Guilherme Panzera

Oficial Substituto.-

SEQUE

continua na Próxima Página

MAURÍCIO C. NEDEFF

CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

CNPJ 03.001.950
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

End: Rua Almirante Alexandrino, n.º 640 - Térreo - Centro - Casca, RS - CEP: 99.260-000 - Fone: (54) 3341.0000



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

CNM: 098442.2.0024780-47

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Casca
Serviço Registral de Casca
Denize Alban Scheibler - Oficial

continuação da Página Anterior

CNM: 098442.2.0024780-47

MATRÍCULA 24.780/03



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Comarca de Casca - RS.

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula
24.780/03

Casca, 14 de novembro de 2022

Av.10-24.780 - Cancelamento do Usufruto Vitalício - Nos termos da Escritura acima registrada sob R-9, procede-se esta averbação para constar que foi **CANCELADO** o **Usufruto Vitalício** objeto do **R-4**, tendo em vista a consolidação da propriedade em nome de Cambros Administração e Participações Ltda. Protocolo nº 90294, L.º 1-S, em 04/11/2022. Dou fe. Casca, 14 de novembro de 2022. Selos: 0117.01.2100003.34932, 0117.04.2200003.06071. Emol.: R\$ 44,40.-
Auri Guilherme Panzera

Oficial Substituto.-

SEQUE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7FC5Q-7GAYG-NL4PS-68JX4>

10

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Saef

Valida mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Casca - RS, 26 de setembro de 2024, às 16:24:22.

total: R\$ 72,70

imóvel digital (Pavimento CHJ 127/2022) 1 página: R\$ 42,70 (0117.04.2400005.00903 = R\$ 4,90)
taxa em livro e arquivos: R\$ 12,50 (0117.03.2400002.08974 = R\$ 4,00)
cancelamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0117.01.2400003.06131 = R\$ 2,00)

por Piccadilly - Escritório Autorizado

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma <https://www.registradores.onr.org.br>, sem intermediários e seus custos adicionais.



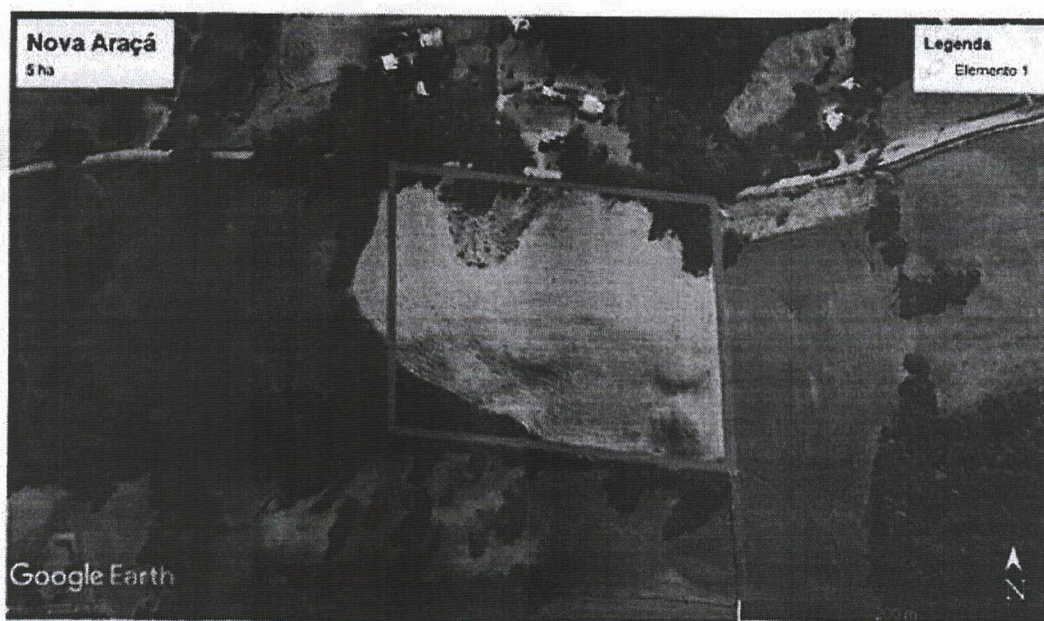
A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
098442 53 2024 00018076 48

MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

End: Rua Almirante Alexandrino, n.º 640 - Térreo - Centro - Casca, RS - CEP: 99.260-000 - Fone: (54) 3241.009150



Localização aproximada do imóvel, em relação a cidade de Nova Araçá.



Localização aproximada do imóvel objeto do parecer.

M.C.N.
MAURÍCIO C. NEDEFF
 CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
 CNAI 000150
 CORRETOR DE IMÓVEIS
 CRECI-RS 15.861

12



Distância aproximada de 600 metros, entre a cidade de Nova Araçá e o imóvel objeto deste Parecer.



Imagem parcial da ERS 126, e do imóvel objeto do Parecer.

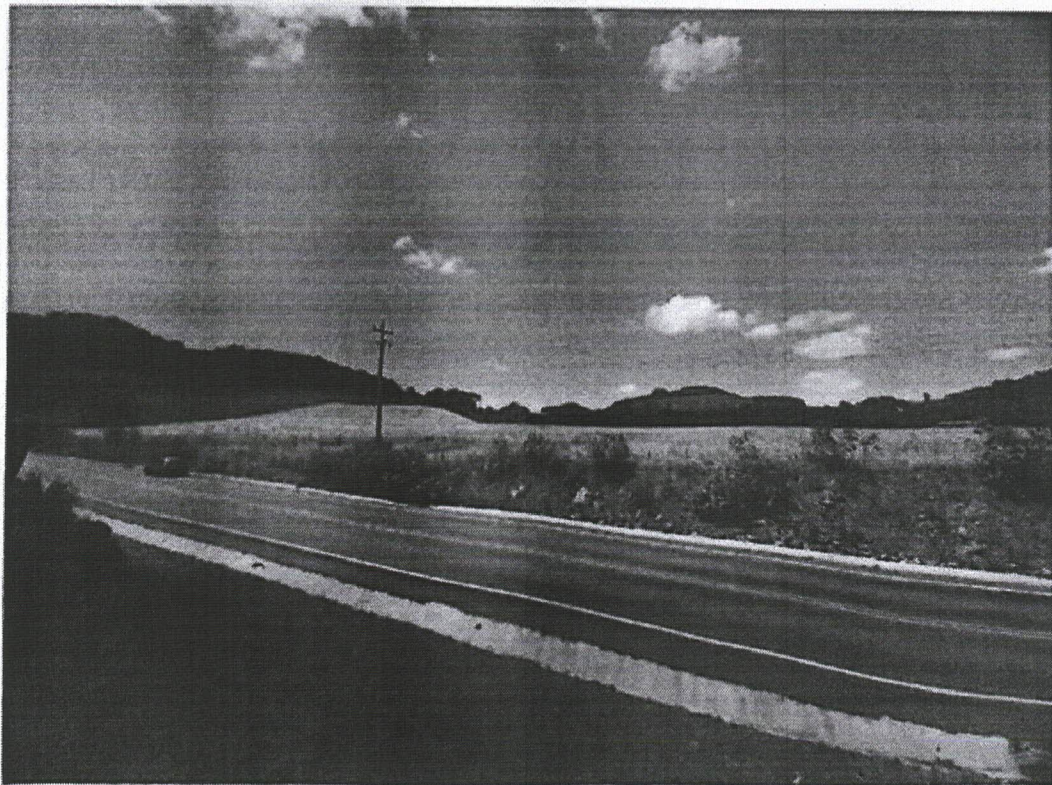
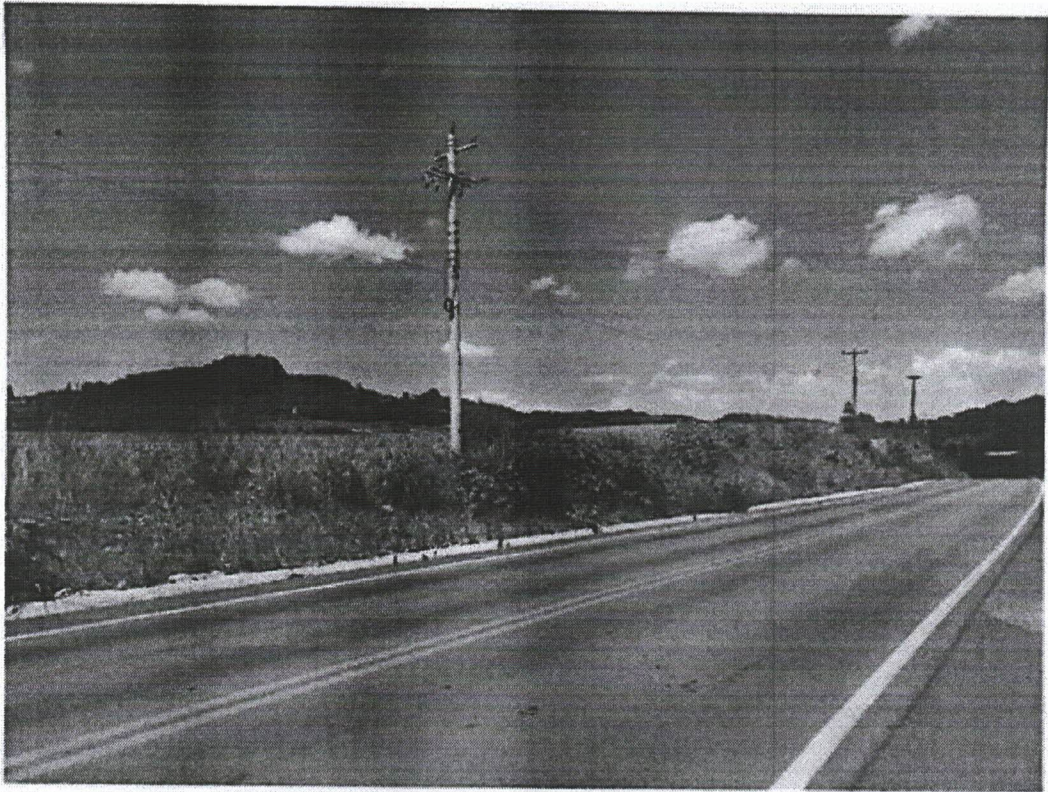
M. C. N.
MAURÍCIO C. NEDEFF
 CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
 CNAI 000150
 CORRETOR DE IMÓVEIS
 CRECI-RS 15.861

13



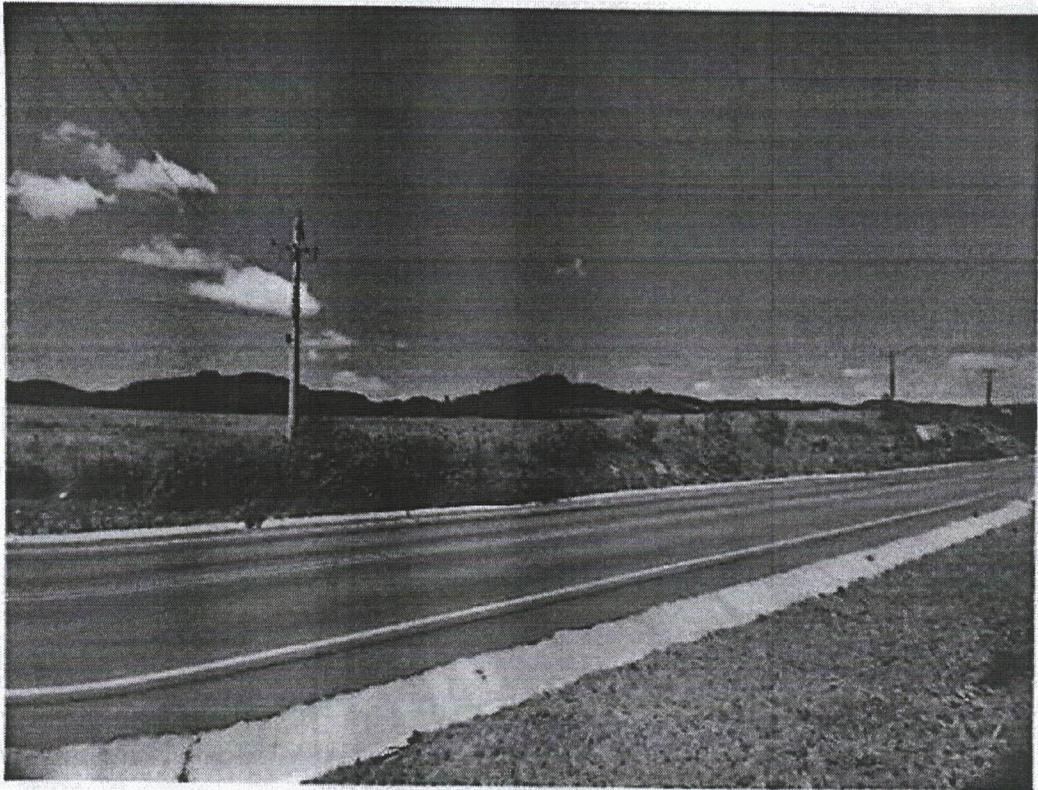
MT IV.
MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

14



M. S. N.
MAURICIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

15



M. C. N.
MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

16



Imagem parcial da via de acesso, ERS 126; imóvel objeto, a esquerda da pista de rodagem.



Imagem obtida, sobre o imóvel objeto deste Parecer.

M.C.N.
 MAURÍCIO C. NEDEFF
 CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
 CNAI 000150
 CORRETOR DE IMÓVEIS
 CRECI-RS 15.861

17



Imagem parcial do imóvel objeto do Parecer. Ao fundo, a esquerda, a área de cor verde, é a divisa

MCN
MAURÍCIO C. NEDEFF
 CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
 CNAI 000150
 CORRETOR DE IMÓVEIS
 CRECI-RS 15.861

18



M.C.N.
MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

19



A frente, imagem parcial da área objeto do Parecer; após, pista de rodagem; ao fundo, a direita, empresa em funcionamento.

MC. N.
MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAJ 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

20



Prefeitura Municipal de Nova Araçá
Secretaria Municipal da Administração e Fazenda

PORTARIA Nº 597, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2025

cria comissão especial de avaliações de bens imóveis, nomeia respectivos membros e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Nova Araçá, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a necessidade de avaliar de imediato bem imóvel localizado no Município de Nova Araçá, porém com necessidades de outras avaliações futuras de outros imóveis à medida das necessidades do Município, com relevante interesse público,

CONSIDERANDO que a comissão a ser nomeada com a presente Portaria procederá na análise de características singulares de acordo com eventuais necessidades futuras do Município, bem como na respectiva avaliação, reativamente à bens imóveis de propriedade de terceiros que possam representar interesse público futuro ao Município de Nova Araçá, e

CONSIDERANDO o Ofício nº 248/2025/SMAF,

RESOLVE:

Art. 1º Cria-se a Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis que terá por objetivo avaliar, mediante procedimentos fixados nesta Portaria e demais normas legais, imóveis que representem interesse público ao Município de Nova Araçá.

Art. 2º Para cumprir os objetivos fixados no art. 1º, a referida comissão levará em consideração os seguintes critérios e fontes normativas:

- I - O preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisas em imobiliárias, cartório de registro de imóveis, eventuais avaliações oficiais já realizadas e dados atuais do mercado imobiliário do Município e da região;
- II - As normas técnicas de avaliação previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR;
- III - A localização do imóvel e o estado de conservação de eventuais edificações e benfeitorias;
- IV - A finalidade e respectiva dimensão da atividade a ser desempenhada nas áreas a serem avaliadas;

Prefeitura Municipal de Nova Araçá
Rua Alexandre Gazzoni, 200, Centro. Nova Araçá – RS. CEP: 95.350-000
Telefone: 54 3275-1333



Prefeitura Municipal de Nova Araçá
Secretaria Municipal da Administração e Fazenda

- V - As características específicas das áreas a serem avaliadas, especialmente eventuais questões que possam implicar em redução no interesse público, como por exemplo questões ambientais ou eventuais gravames constantes nas respectivas matrículas.

Art. 3º A Comissão será composta por 03 (três) membros, nos termos a seguir especificados:

- I- Presidente: Juliano Paludo, Assessor de Planejamento Urbano e Engenharia, matrícula nº 1.0829;
- II - Membro: Jeferson Valente Nunes, Engenheiro Civil, matrícula nº 1.0500;
- III - Membro: Ricardo Ferrari, Contador, matrícula nº 1.0386.

Art. 4º A Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis, após a avaliação, deverá elaborar o respectivo laudo detalhado e conclusivo, objetivando respaldar o Poder Executivo de dados suficientes e inequívocos acerca do real valor do bem e suas características.

Art. 5º A comissão poderá utilizar-se de profissionais técnicos nas respectivas áreas referentes aos bens a serem avaliados, bem como de estudos e normas específicas, necessários e suficientes para a correta realização das funções relativas à presente Portaria.

Art. 6º A nomeação a que se refere a presente Portaria ficará vigente pelo período de 02 (dois) anos, considerando-se prorrogada por igual período, na hipótese de não haver manifestação expressamente contrária neste sentido.

Art. 7º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nova Araçá, em 9 de dezembro de 2025.

HENRIQUE OCCHI PERETTI
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL

NOVA ARAÇÁ

RUA ALEXANDRE GAZZONI, 200 - 95350-000

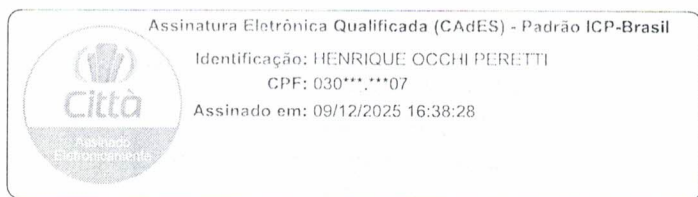
87.502.902/0001-04

Manifesto do Documento

Para confirmar a integridade do documento, basta informar a chave de autenticação (6A0D7FC5) no site:

<https://citta.click/Vzk0Q-6j>

PORTARIA		Autenticação
		
6A0D7FC5		
Protocolo -		
Documento	Processo	
000597 / 2025	-	



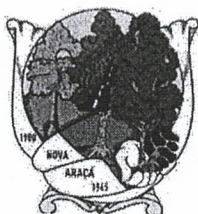
Hash do documento (SHA-256): ea548d83d45740cae8e3dcab964d6eb52550b0eadc9ed5a8fcb21c949883c0f1

Documento assinado eletronicamente, conforme relação de assinatura(s) acima identificadas(s), assinado nos termos da Lei Federal nº 14.063/2020; MP 2.2002/01.



ATA DE REALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Aos onze dias de dezembro de dois mil e vinte e cinco, as 14:00H, reuniram-se os membros da Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, nomeado pela portaria nº 597, de 9 de dezembro, para **PROCEDEREM AVALIAÇÃO** dos terrenos em área rural a seguir no município de Nova Araçá. Abertos os trabalhos, foi apresentado para ser submetido a avaliação o seguinte imóvel - Matrícula nº 24780 do Registro de Imóveis de Casca RS – Livro nº 2 – Registro Geral, o qual possui as seguintes características: Terras rurais, com área de 50000m², o qual recebe o número Rodovia RS 126 na proximidade do Km 0+960 confrontante com a RS126. Na sequência foi apresentada à comissão a avaliação com base nos valores em levantamento mercadológico, realizada por profissional habilitado - Maurício C. Nedeff, CRECI-RS nº 15.861. também foi apresentada avaliação balizada pela NBR14.653-3 e avaliação de mercado está elaborada por profissional Engenheiro Civil Crea RS064964 Jefferson Valente Nunes. Abriu-se espaço para conversação e análise dos valores levantados em sede de estudo técnico. Onde a comissão analisou ambas as avaliações que possuem valores próximos e conclui-se que os valores condizem com o a realidade do mercado e sendo assim aprovou ambas as avaliações por unanimidade. Nada mais havendo a tratar, foi lavrado a presente ata que vai assinada pela Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, e presentes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE NOVA ARAÇÁ

Ofício nº 252/2025

Nova Araçá/RS, 16 de dezembro de 2025.

Ilmo. Sr. Juarez D'Ambros
Porto Alegre/RS

Encaminho para vossa análise assunto relativo à área de terras de sua propriedade, descrita na matrícula nº 24.780 do Registro de Imóveis da Comarca de Casca, constante no Livro nº 2 do Registro Geral. O imóvel consiste em área rural com 64.700,00 m², situado às margens da Rodovia RS-126, nas proximidades do Km 0+960.

Realizamos avaliações técnicas na mesma, a qual interessa a esta municipalidade para implantação de área industrial, onde apurou-se que o valor estimado médio da área de 05 hectares que interessam ao Município, relativamente ao referido imóvel é de R\$ 1.530.000,00 (Um Milhão, Quinhentos e Trinta Mil Reais).

Ressalte-se, portanto, que o Município, conforme acima dito, manifesta interesse somente na aquisição de uma parcela da área total, correspondente a aproximadamente 50.000 m². Para tanto, propõe-se o pagamento de entrada no mês de Janeiro de 2026 no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), após a realização dos trâmites legais, pagamento este que poderá ser realizado no ato de assinatura das escrituras ou, alternativamente, em poucos dias após esta, acrescido de 11 (onze) parcelas mensais, iguais e fixas de R\$ 48.181,82 (Quarenta e Oito Mil Cento e Oitenta e Um Reais e Oitenta e Dois Centavos) cada, complementando, assim, o valor total desta aquisição.

Assim, encaminhamos a presente proposta a Vossa Senhoria, pedimos vossa manifestação sobre nossa solicitação em até 10 (dez) dias após o recebimento deste ofício e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

gov.br

Documento assinado digitalmente

HENRIQUE OCCHI PERETTI

Data: 16/12/2025 08:25:58-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

HENRIQUE OCCHI PERETTI

Prefeito Municipal

Rua Alexandre Gazzoni, 200 – CEP 95350-000 – NOVA ARAÇÁ – RS
Fones: (54) 3275-1333 / 1335 / 1337

AO OFÍCIO Nº 252/2025

De: Juarez D'Ambros (Proprietário do imóvel Matrícula nº 24.780) **Para:** Município de Nova Araçá/RS

Assunto: Manifestação sobre a proposta de aquisição de área de terras para implantação de área industrial.

Porto Alegre/RS, [Data da Resposta, ex: 23 de dezembro de 2025]

Ilmo. Sr. Prefeito Municipal, Henrique Occhi Peretti,

Recebemos e analisamos o Ofício nº 252/2025, datado de 16 de dezembro de 2025, por meio do qual o Município de Nova Araçá manifesta interesse na aquisição de uma parcela de aproximadamente **50.000 m² (cinco hectares)** do imóvel de minha propriedade (Matrícula nº 24.780) para a implantação de área industrial.

A proposta de aquisição é, por princípio, aceita, garantindo a concretização do negócio.

Manifestamos, assim, a nossa **concordância com o valor estimado médio de R\$ 1.530.000,00 (Um Milhão, Quinhentos e Trinta Mil Reais)** para a parcela da área de 50.000 m². Concordamos também com a estrutura de pagamento proposta, incluindo o pagamento de entrada de R\$ 1.000.000,00 em janeiro de 2026, seguida de 11 (onze) parcelas mensais, iguais e fixas de R\$ 48.181,82.

Considerando que a transferência de propriedade deve ser feita de maneira formal e segura, todos os termos e **garantias legais inerentes à negociação** serão detalhados e abordados em **título próprio referente à negociação**, conforme previsto para a formalização da transferência imobiliária.

Ressalta-se que a formalização final da aquisição e transferência de domínio (posse, direitos e ação) se dará por meio do Instrumento Particular de Comum Acordo de Desapropriação Amigável com Caráter de Escritura Pública ou da lavratura da respectiva Escritura Pública, que é o título hábil para a transcrição no Registro de Imóveis; tal documento abordará, de forma irretratável e definitiva, todas as responsabilidades e quitações relativas à área, abrangendo o valor indenizatório e demais obrigações.

Estamos prontos para cooperar com o Município para dar andamento aos procedimentos legais, técnicos e administrativos necessários para a rápida formalização do acordo e assinatura do instrumento definitivo, de modo a viabilizar a entrada e o pagamento inicialmente proposto para janeiro de 2026.

Permanecemos à disposição para dar continuidade imediata à documentação.

Atenciosamente,

gov.br

Documento assinado digitalmente

JUAREZ LUIZ D AMBROS

Data: 16/12/2025 14:18:15-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juarez D'Ambros Proprietário do Imóvel (Matrícula nº 24.780)