



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

845 10 11 25
16 59

PROJETO DE LEI Nº 109, DE 10 DE NOVEMBRO DE 2025

Dispõe sobre a desafetação e permuta de imóveis do Município.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar a área de 219,90m² (duzentos e dezenove metros quadrados), pertencente à matrícula Nº 16.631 do Livro Nº 2 - RG do Registro de Imóveis de Santo Augusto/RS.

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a realizar processo de permuta do imóvel descrito no art. 1º desta Lei, pelos imóveis nos incisos abaixo, pertencentes à H.M. Scheibeler & Cia LTDA, conforme segue:

I - Uma fração de terras de agricultura, constante no lote colonial Nº 82, com área de 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados), sem benfeitorias, dentro de área maior, nesse município de Santo Augusto/RS, conforme R.9. O referido imóvel está matriculado sob o Nº 16.142 do Livro Nº 2 - RG do Registro de Imóveis de Santo Augusto/RS.

II - Uma fração de terras de agricultura, rural, sem benfeitorias com a área de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), sendo a área de 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados), de cada registro anterior, situada no Município de Santo Augusto/RS, pertencente ao lote rural Nº 82, confrontando em comum com uma maior área de 75.000m² (setenta e cinco mil metros quadrados) com as seguintes confrontações gerais: ao NORTE, com terras de Olivio Henrique Roppa; ao SUL, com terras de Wenceslau Gonzatto; ao LESTE, com terras de Milton Andrighetto e ao OESTE, com terras de Aristides Gonzatto. O referido imóvel está matriculado sob o Nº 7.087 do Livro Nº 2 - RG do Registro de Imóveis de Santo Augusto/RS.

III - Os Terrenos 1 NORTE, 2 NORTE, 3 NORTE, 4 NORTE, 1 OESTE, 1(2) OESTE e 3 OESTE, integrantes de uma área maior - terreno urbano com área de vinte e oito mil e quinhentos e setenta metros quadrados (28.570,00m²), cadastrado sob Nº 008, Quadra Nº 032, Setor Nº 031, sem construções, situado no lado ímpar da Rua Independência, Bairro Floresta, nessa cidade de Santo Augusto/RS, matriculados sob o Nº 20.241 do Livro Nº 2 - RG do Registro de Imóveis de Santo Augusto/RS.

Art. 3º A permuta que trata esta Lei é de interesse público e visa atender aos Princípios da Economicidade e Eficiência da Administração Pública.

Art. 4º As despesas com escritura e registro imobiliário correrão, respectivamente aos bens imóveis recebidos, por conta de cada um dos permutantes.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO/RS, 10 DE NOVEMBRO DE 2025.

LILIAN FONTOURA
DEPIERE:006739950
97

Assinado de forma digital por
LILIAN FONTOURA
DEPIERE:00673995097
Dados: 2025.11.10 16:32:35
+03'00'

LILIAN FONTOURA DEPIERE
Prefeita Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

JUSTIFICATIVA

Senhores Vereadores

Estamos encaminhando a essa Casa Legislativa, o Projeto de Lei Nº 109, de 10 de novembro de 2025, que “Dispõe sobre a desafetação e permuta de imóvel do Município”.

O presente Projeto de Lei contempla os trâmites iniciais para a alteração das instalações da Secretaria Municipal de Obras, Viação e Trânsito (SMOV). Neste esforço, houve a composição com o setor privado para a permuta da área institucional registrada em nome do município com área de maior interesse e utilização detida pela iniciativa privada.

Atualmente a localização da SMOV representa dificuldades logísticas e restrições de funcionamento, seja por sua declividade acentuada, quanto pela situação em ruas de alto fluxo de veículos. A estrutura física também encontra-se defasada e não apresenta o suporte necessário para todas as atividades inerentes à pasta.

Em face às dificuldades apresentadas, houve a pesquisa intensa de possibilidades e soluções aos problemas enfrentados, culminando com a resposta por meio da construção de uma nova sede, com localização privilegiada, que pudessem comportar todas as necessidades atuais e futuras da SMOV.

A solução encontrada vincula-se a uma opção que prestigia a boa gestão e a utilidade racional dos recursos públicos, pois se busca a permuta de área institucional por um imóvel rural com condições de abarcar a nova sede da SMOV, situada em local excelente, de baixa declividade e com potencial imenso para a consecução das atribuições da referida secretaria.

Salienta-se que a importância das áreas institucionais municipais decorrentes das aberturas de novos loteamentos urbanos decorre não apenas da legislação, mas do interesse na manutenção da qualidade dos municípios. No presente caso, além da melhora qualitativa pela remoção da sede da SMOV da localização central do Município, a atual situação do loteamento que dispõe da área institucional a ser permutada, por conta de sua acessibilidade e proximidade com diversos equipamentos urbanos (Escolas, Creches, Instituições de Ensino Superior, Unidades de Saúde e demais equipamentos de utilidade pública), permitem a sua plena consecução.

Por fim, a viabilidade econômica se consubstancia no estudo técnico realizado por profissional da área, que realizou avaliação imobiliária e verificou a pertinência financeira entre os bens imóveis relacionados no negócio jurídico. Salienta-se, por fim, que a diferença verificada entre a área ofertada e a área institucional devida ao Município, aproximadamente 74 mil reais, será suportada pelo proprietário doador, mediante depósito em favor dos cofres públicos municipais.

Diante do exposto e da necessidade de legalização da presente permuta proposta, contamos com a apreciação e votação favorável a este projeto.

Atenciosamente.

LILIAN FONTOURA
Assinado de forma digital por
LILIAN FONTOURA
DEPIERE:00673995 DEPIERE:00673995097
Dados: 2025.11.10 16:32:48
-03'00'

LILIAN FONTOURA DEPIERE
Prefeita Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

PRELIMINARMENTE:	
PROPONENTES(S)	MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ Nº 87.613.105/0001-02, com sede na R. Júlio Pereira dos Santos, 465 - Centro, Santo Augusto - RS, 98590-000.
PROPRIETÁRIO(S)	H.M. SCHEIBELER & CIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 49.980.688/0001-02, com sede na Rua Batista Andrighetto, n.º 221, Bairro Floresta, nesta cidade de Santo Augusto/RS.
AVALIADOR	PAULO ROBERTO LANGNER, brasileiro, casado, corretor de imóveis, CRECI n.º 36.691, CPF n.º 523.733.040-15, estabelecido com escritório comercial na rua Walter Jobim, n.º 60, bairro Glória, nessa cidade de Santo Augusto/RS.
OBJETO	Os terrenos descritos abaixo e localizados nas coordenadas -27.851458, -53.784187.
MATRÍCULA E CRI	N.º 20.241, Livro n.º 2, junto ao CRI de Santo Augusto/RS, da comarca de Santo Augusto/RS.

FINALIDADE:

Permuta.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS (WGS84):

-27.851458, -53.784187.

HISTÓRICO EM MATRÍCULA:

MATRÍCULA Nº 20.241:

- **Localização e Cadastro:** O imóvel está localizado no lado ímpar da Rua Independência, no Bairro Floresta. Ele está cadastrado sob o número 008, na Quadra nº 032; Setor nº 031.
- **Área e Construções:** Possui uma área total de 28.570,00 metros quadrados (28.570,00m²) e não possui construções.
- **Quarteirão:** O quarteirão onde o terreno se encontra é formado pelas seguintes vias: Rua Independência, Rua Ângelo Mocelin, Rua São Jacó e Rua Batista Andrighetto.
- **Confrontações:** O terreno está localizado a 59,50 metros da esquina com a Rua São Jacó e confronta-se da seguinte forma:

- **Ao Norte:** com os terrenos urbanos nº 01, 02, 03 e 04 da quadra nº 49, em 94,80 metros; com a Rua Independência, em 89,00 metros; e com terreno urbano de propriedade de Antônio Ascoli, em 4,50 metros.
- **Ao Sul:** com a Rua Batista Andrighetto, em 192,80 metros.
- **Ao Leste:** com o terreno urbano de propriedade de Luiz Carlos Nunes de Oliveira, Antônio Ascoli, e Rua Batista Andrighetto, em 56,50 metros; e com terreno urbano de propriedade de Elenita Costa Maciel e Felipe Mateus Ceolin, em 67,80 metros; e com as Ruas Independência e Ângelo Mocelin, em 41,50 metros.
- **Ao Oeste:** com terras de propriedade de Tereza Maria Roppa, Rosane Aparecida Mocellin e Rua Batista Andrighetto, em 173,00 metros.
- **Av.1-20.241: Destinação de área para espaço verde e de uso institucional.**
 - Foi averbada uma área de 219,90 metros quadrados (219,90m²) para espaços verdes e de uso institucional.
 - Essa área foi destinada em favor do Município de Santo Augusto.
 - A averbação determina que esta área deve ser somada à área de direito do Município quando o imóvel de 28.570,00m² for loteado, conforme a Lei Municipal 454/76.
 - A área de 219,90m² refere-se a uma porção extraída de uma matrícula anterior (nº 6.809) que era de 1.466,00m², ao qual será agregado ao terreno 4 da quadra 49.
- **Av.2-20.241: Pacto Antenupcial.**
 - Essa averbação registra o pacto antenupcial de Heitor Miguel Scheibeler e Darci das Graças Pereira Scheibeler.
 - Confirma que o casamento ocorreu em 02/02/1985 pelo regime da Comunhão Universal de Bens.
 - O pacto foi lavrado em Escritura Pública em 15/01/1985, no Tabelionato de Dourados/MS.
- **Av.3-20.241: Código Nacional de Matrícula (CNM).**
 - Averba que o imóvel foi cadastrado no Código Nacional de Matrícula (CNM) sob o número 100388.2.0020241-81. Essa averbação foi realizada em 09 de outubro de 2023.

- Este registro transfere a propriedade do terreno dos sete proprietários originais para a empresa H.M. SCHEIBLER & CIA LTDA. A transferência foi realizada a título de **integralização de capital social** da empresa.
- A empresa adquirente está inscrita no CNPJ sob nº 49.980.688/0001-02.
- O registro foi feito em 09 de outubro de 2023.

MATRÍCULAS:

CERTIDÃO

CNM: 100388.2.0020241-81

Página 01 de 04

CNM 100388.2.0020241-81

REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE SANTO AUGUSTO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santo Augusto, 23 de maio de 2022

FOLHA 001 MATRÍCULA 20.241

IMÓVEL: Um terreno urbano com a área de vinte e oito mil e quinhentos e setenta metros quadrados (28.570,00m²), cadastrado sob nº 008, Quadra nº 032, Setor nº 031, sem construções, situado no lado ímpar da Rua Independência, Bairro Floresta, nessa cidade de Santo Augusto/RS, distante 59,50 metros da esquina com a Rua São Jacó, com as seguintes confrontações: **ao norte** com os terrenos urbanos nº 01, 02, 03 e 04 da quadra nº 49 em 94,80 metros, com a Rua Independência em 89,00 metros, e com terreno urbano de propriedade de Antônio Ascoli em 4,50 metros, **ao sul** com a Rua Batista Andrighetto, em 192,80 metros; **ao leste** com o terreno urbano de propriedade de Luiz Carlos Nunes de Oliveira, Antônio Ascoli e Rua Batista Andrighetto, em 56,50 metros, e com terreno urbano de propriedade de Elenita Costa Maciel e Felipe Mateus Ceolin, em 67,80 metros, com as Ruas Independência e Ângelo Mocelin, em 41,50 metros, e **ao oeste** com terras de propriedade de Tereza Maria Roppa, Rosane Aparecida Mocelin e Rua Batista Andrighetto, em 173,00 metros. O quarteirão é formado pelas seguintes ruas: Rua Independência, Rua Ângelo Mocelin, Rua São Jacó e Rua Batista Andrighetto.

PROPRIETÁRIOS EM PROPORÇÕES DISTINTAS: 1) **HEITOR MIGUEL SCHEIBLER**, brasileiro, administrador de empresas, CPF nº 219.527.950-87, RG nº 000260045, SSP/MS, em 19/10/1993, filho de Osvaldo Scheibler e de Clementina Roppa Scheibler, casado com **DARCI DAS GRAÇAS PEREIRA SCHEIBLER**, brasileira, pedagoga, CPF nº 294.534.101-87, RG nº 001034032, SSP/MS, em 29/07/2010, filha de Mario Batista Pereira e de Hermenegilda Resende Pereira, pela comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Hermelinda de Oliveira Gomes, 412, Bairro Santa Fé, na cidade de Campo Grande/MS, **proprietário da fração correspondente a 25% do total**. 2) **EDMAR AFONSO SCHEIBLER**, brasileiro, aposentado, CPF nº 152.777.200-49, RG nº 1012923403, SSP/RS, em 04/05/2006, filho de Osvaldo Scheibler e de Clementina Roppa Scheibler, casado com **MARIA VOLPATTO SCHEIBLER**, brasileira, aposentada, CPF nº 916.416.590-68, RG nº 5048888341, SSP/RS, em 15/04/1988, filha de Agostinho Volpatto e de Angelina Cazarin Voltatto, pela comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Batista Andrighetto, 221, Bairro Floresta, nessa cidade, **proprietário da fração correspondente a 25%**. 3) **CLEBERSON AFONSO SCHEIBLER**, brasileiro, bancário, CPF nº 808.210.571-20, RG nº 893413, SSP/MS, em 23/01/2018, casado com **DANIELLY VASCO COUTO SCHEIBLER**, brasileira, micro-empresadora, CPF nº 000.776.971-70, RG nº 000906679, SSP/MS, em 12/11/2008, filha de Leonir Canepa Couto e de Ivete Vascão Couto, pela comunhão parcial de bens, na Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Santo Isabel, 741, Bairro Santa Lucia, na cidade de Campo Grande/MS, **proprietário da fração correspondente a 8,33%**. 4) **CARLOS JUNIOR SCHEIBLER**, brasileiro, solteiro, maior, bancário, CPF nº 662.861.231-72, RG nº 8048389947, SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Ibirapua, 07, Bairro Jardim Itapua, na cidade de Campo Grande/MS, **proprietário da fração correspondente a 8,33%**. 5) **LIDIANE SCHEIBLER CHAMORRO**, brasileira, advogada, CPF nº 012.134.271-93, RG nº 1161275, SSP/MS, filha de Algemiro Carlos Scheibler e de Vilma Fernandes Scheibler, casada com **MARCELLO BRANDÃO DE SOUZA CHAMORRO**, brasileiro, funcionário público, CPF nº

MATRÍCULA nº 20.241

CONTINUA NO VERSO

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781-4700

CERTIFICO que a presente cópia fotostática e reprodução fiel do original, em inteiro teor, conste nessa Serventia. Dou fé. CRR

Santo Augusto, 08 de outubro de 2025.

Fernando Scherer - Oficial

Continua na próxima página

FICHA 001v	MATRÍCULA 20 241
VERSO	

005.611.721-37, RG nº 001161829. SSP/MS, filho de Osvaldo Lourenço Chamarro e de Clenira Brandão de Souza, pela comunhão parcial de bens, após a Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Flávio de Matos, 1675, Bairro Vila Carlota, na cidade de Campo Grande/MS. **proprietária da fração correspondente a 8,33%;** 6) **DIEGO SALAZAR**, brasileiro, odontólogo CPF nº 014.602.460-55, RG nº 2090226875, SJS/RS, filho de Jones Osmar Salazar e de Elsa Maria Salazar, casado com **GABRIELA MIRANDA AMORIM SALAZAR**, brasileira, odontóloga, CPF nº 047.963.669-97, RG nº 4.380.098, SSP/SC, em 07/05/2009, filha de Gilberto Arruda Amorim e de Marzita Miranda Amorim, pela comunhão parcial de bens, após a Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Venceslau Miquilutti, 65, Bairro Itinga, na cidade de Araquari/SC. **proprietário da fração correspondente a 12,50%;** e 7) **PABLO JONES SALAZAR**, brasileiro, solteiro, maior, médico veterinário, CPF nº 927.211.760-72, RG nº 1078691548, SSP/RS, filho de Jones Osmar Salazar e de Elsa Maria Salazar, residente e domiciliado na Rua Wily Jack, 167, cidade de Três de Maio/RS. **proprietário da fração correspondente a 12,50%.**


REGISTRO ANTERIOR matrícula nº 18.631, Livro 2-RG, dessa Serventia. **TÍTULO** requerimento particular, datado de 06/05/2022, acompanhado da Certidão Municipal nº 024/2022, emitida aos 05/05/2022, memorial descritivo e mapa topográfico, assinados aos 19/04/2022 pelo Sandro Celestino Henz, CREA/RS nº 223217, e ART nº 11862778, quitada aos 19/04/2022. **PROTOCOLO**: 72.658/135/1-T, em 06/05/2022. Arq. 17143 geral. **CNM**: 10038.2.0020241-54. Emol.: R\$24,80. Proc. Dados: R\$6,00. Selos: 0569.01.2100001.10114 - R\$1,80; 0569.03.0700007.42589 - R\$3,60. Total: R\$36,20. GFK Santo Augusto/RS, 23 de maio de 2022.

Gilvana Fatima Kovalski - Substituta do Registrador

Av.1-20.241: destinação de área para espaço verde e de uso institucional. **TÍTULO** transportado do Av.1 da matrícula nº 18.631, Livro 2-RG, dessa Serventia, de 23/04/2015; o requerimento particular, assinado pela proprietária aos 17/04/2015. **OCORRÊNCIA**: fica averbada que a área de **duzentos e dezenove metros e noventa decímetros quadrados (219,90m²)**, fica destinada para espaços verdes e de uso institucional em favor do Município de Santo Augusto, inscrito no CNPJ sob nº 87.613.105/0001-02, o qual deverá ser somada a área de direito do Município, quando do loteamento da área total (28.570,00m²), nos termos da Lei Municipal 454/96, de acordo com o Parecer nº 005/2013/SESUPLAN/PMSA. Esta área refere-se à área de mil e quatrocentos e sessenta e seis metros quadrados (1.466,00m²), extraída da matrícula do registro anterior sob nº 6.809, Livro 2-RG. **PROTOCOLO**: 72.658/135/1-T, em 06/05/2022. Arq. 17143 geral. Emol.: R\$44,40. Proc. Dados: R\$6,00. Selos: 0569.01.2100001.10115 - R\$1,80; 0569.04.0700007.18663 - R\$4,40. Total: R\$56,60. GFK Santo Augusto/RS, 23 de maio de 2022.

Gilvana Fatima Kovalski - Substituta do Registrador

Av.2-20.241: pacto antenupcial. **TÍTULO**: Certidão do Registro sob nº 18087, Livro 3-RA, no Registro de Imóveis de Dourados/MS. **OCORRÊNCIA**: conforme Escritura Pública de pacto antenupcial, de 15/01/1985, lavrada no Tabelionato da cidade de Dourados/MS, folha 209v, Livro 105, com a Certidão de Casamento do RCPN de Dourados/MS, sob nº

	SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS
	REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781-4700	
CERTIFICO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original, em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé. CRR	
Santo Augusto, 08 de outubro de 2025.	
Fernando Scherer - Oficial	

Continua na próxima página

REGISTRO



REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE SANTO AUGUSTO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santo Augusto, 23 de maio de

2022.

FICHA
002

MATRÍCULA
20.241

4923, folha 203 do Livro B-20. Certifico que Heitor Miguel Scheibeler, casou com Darci das Graças Pereira, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, em 02/02/1985, passando a usar o nome de Darci das Graças Pereira Scheibeler. **PROTOCOLO:** 72708/137/1-T, em 06/05/2022. Arq. 17.166 geral. Emol.: R\$44,40. Proc. Dados: R\$6,00. Selos: 0569.01.2100001.10116 - R\$1,80; 0569.04.0700007.18664 - R\$4,40. Total: R\$56,60.

Santo Augusto/RS, 23 de maio de 2022.

Gilvana Fatima Kovalski - Substituta do Registrador

Av.3-20.241: CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado no **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)** sob nº 100388.2.0020241-81, nos termos do Art. 235-A, da Lei nº 6.015/73 c/c Art. 3º, do Provimento 89/2019 do CNJ. **PROTOCOLO:** 74339/200/1-T, em 26/09/2023. Emol.: NIHIL. Proc. Dados: NIHIL. Selos: 0569.01.2100001.22450 - NIHIL; 0569.01.2100001.22451 - NIHIL. Total: NIHIL.

Santo Augusto/RS, 09 de outubro de 2023.

Gilvana Fátima Kovalski - Oficiala Substituta

R.4-20.241: INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. TRANSMITENTES: 01) HEITOR MIGUEL SCHEIBELER, e sua esposa DARCI DAS GRAÇAS PEREIRA SCHEIBELER, ambos já qualificados; 02) EDMAR AFONSO SCHEIBLER, e sua esposa MARIA VOLPATTO SCHEIBLER, ambos já qualificados; 03) CLEBERSON AFONSO SCHEIBLER, e sua esposa DANIELLY VASCAO COUTO SCHEIBLER, ambos já qualificados; 04) CARLOS JUNIOR SCHEIBLER, já qualificado; 05) LIDIANE SCHEIBLER CHAMORRO, e seu marido MARCELLO BRANDÃO DE SOUZA CHAMORRO, ambos já qualificados; 06) DIEGO SALAZAR, e sua esposa GABRIELA MIRANDA AMORIM SALAZAR, ambos já qualificados; e 07) PABLO JONES SALAZAR, já qualificado. **ADQUIRENTE:** H.M. SCHEIBELER & CIA LTDA, CNPJ sob nº 49.980.688/0001-02, com sede na Rua Batista Andrighetto, 221, Bairro Floresta, nessa cidade de Santo Augusto/RS. **FORMA DO TÍTULO:** Requerimento firmado em 16/08/2023 por Heitor Miguel Scheibeler, CPF nº 219.527.950-87, acompanhado da 1ª Alteração do Contrato Social e Consolidação do Contrato Social, datada de 01/09/2023, protocolada em 15/09/2023, na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 233413804, com registro sob nº 9213635, em 22/09/2023. **IMÓVEL TRANSMITIDO:** Um terreno urbano com a área de vinte e oito mil e quinhentos e setenta metros quadrados (28.570,00m²), cadastrado sob nº 008, Quadra nº 032, Setor nº 031, sem construções, situado no lado ímpar da Rua Independência, Bairro Floresta, nessa cidade de Santo Augusto/RS, objeto da presente matrícula. **VALOR:** O imóvel foi integralizado ao patrimônio da empresa pelo valor de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais). **TRIBUTAÇÃO:** O imóvel foi avaliado em 15/08/2023, conforme guia nº 192/2023 emitido em 15/08/2023 pela Fazenda Pública Municipal, em R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), sendo que o imposto de transmissão inter vivos (ITIV), foi pago no valor de R\$8.000,00, em 15/08/2023, conforme comprovante de pagamento apresentado. **OBSERVAÇÃO:** Foram realizadas consultas junto a Central Nacional de Indisponibilidade

MATRÍCULA Nº 20.241 - CONTINUAÇÃO

CONTINUA NO VERSO

Serviço de Registros Públicos de Santo Augusto/RS
REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781-4700
CERTIFICO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original,
em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé. CRR
Santo Augusto, 08 de outubro de 2025
Fernando Scherer - Oficial

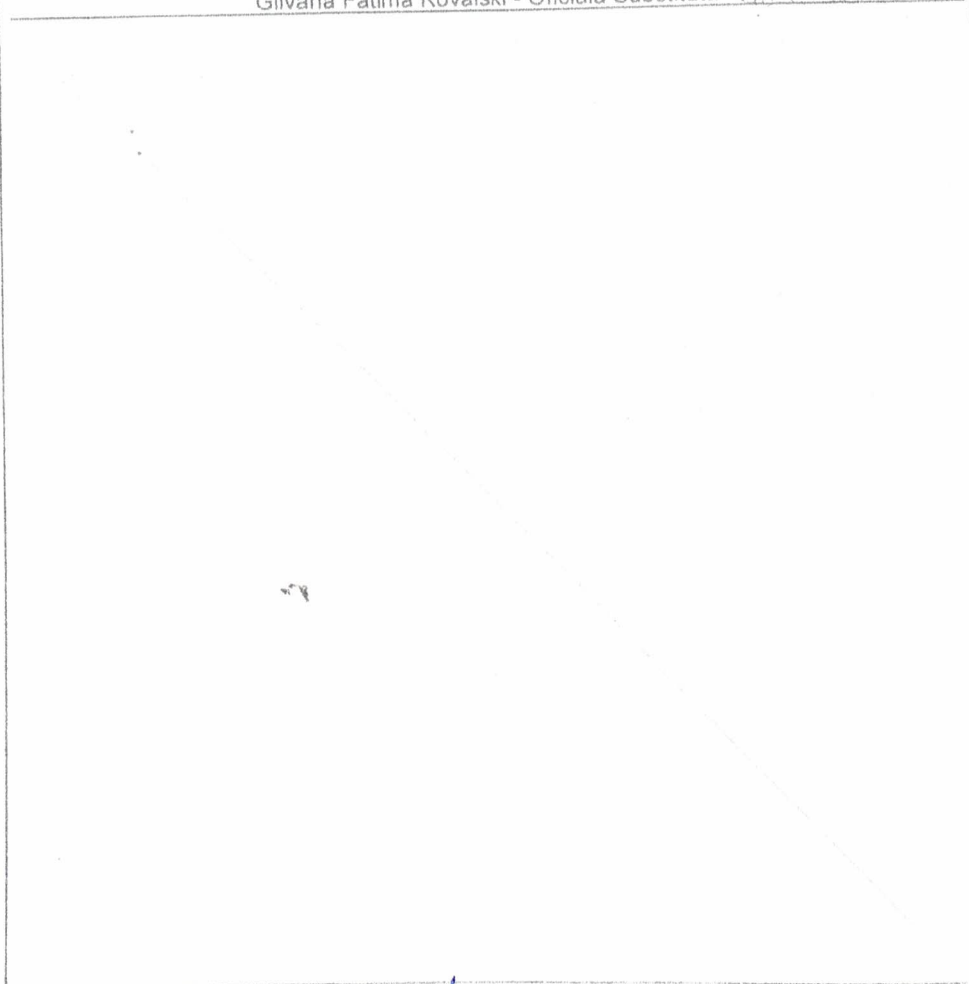
Continua na próxima página

CNM: 100388.2.0020241-81

FICHA 002v	MATRÍCULA 20.241
VERSO	

de Bens através do site: <https://www.indisponibilidade.org.br>, nesta data, para fazer constar a INEXISTÊNCIA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS, em nome das partes.
CONDIÇÕES: As demais constantes do título. **PROTOCOLO:** 74339/200/1-T, em 26/09/2023. Arq. 18258 geral. Emol.: R\$1.830,50. Proc. Dados: R\$6,40. Selos: 0569.01.2100001.22452 - R\$1,80; 0569.09.0700007.01543 - R\$81,00. Total: R\$1.919,70. GFK

Santo Augusto/RS, 09 de outubro de 2023.
Gilvana Fátima Kovalski - Oficiala Substituta



CONTINUA NA FOLHA DE

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781-4700

CERTIFICO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original, em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé. CRR Santo Augusto, 08 de outubro de 2025. Emol.: R\$62,60

Certifico, ainda, que a presente página é a última da certidão. Certidão Matrícula 20.241 - 4 páginas: R\$32,00 (0569 03.0700007.69136 = R\$4,20) Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0569 03.0700007.69135 = R\$4,20) Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0569 01.2100001.45136 = R\$2,10).

Fernando Scherer - Oficial



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
100388 53 2025 00008353 01

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

VISTORIA E METODOLOGIA:

Conforme vistoria, na data de 23/09/25, certifica-se que procedi à avaliação de todo o imóvel acima descrito com base em documentos e visitas *in loco*.

Foi utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", que envolve a análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, considerando imóveis semelhantes na mesma região ou em regiões socioeconômicas comparáveis.

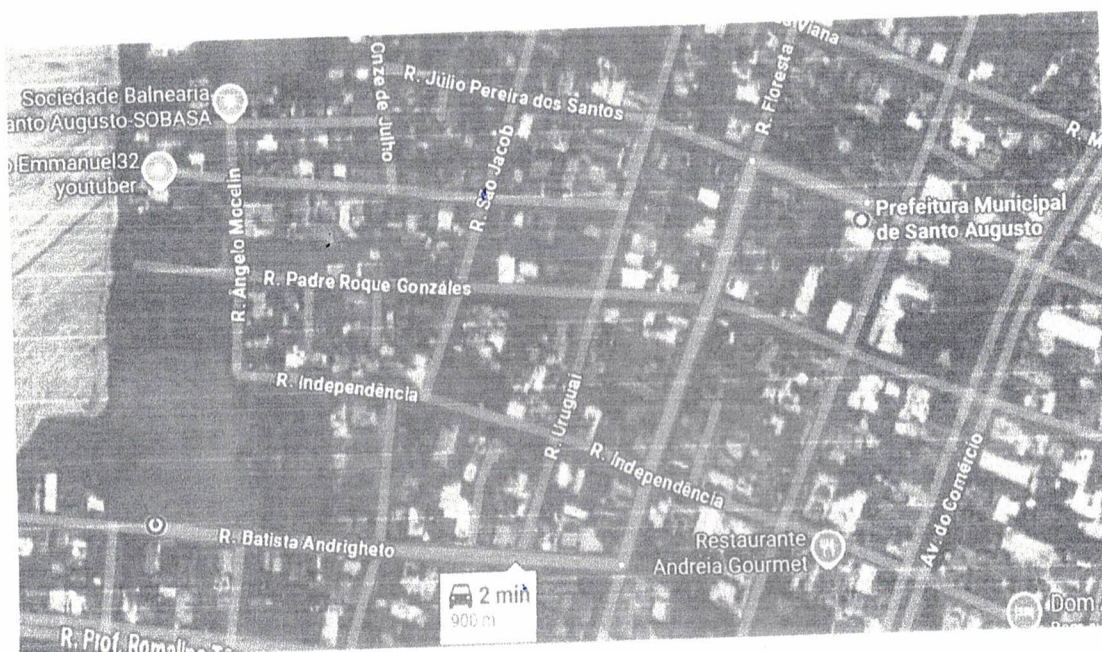
O valor de mercado é a quantia monetária atribuída ao imóvel na data de referência da avaliação. Ele é definido pela negociação livre entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, considerando suas características, potencialidades, limitações e as condições do mercado imobiliário.

Desse modo, o valor expresso no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica reflete a opinião geral dos profissionais do mercado local e a experiência dos especialistas envolvidos na avaliação.

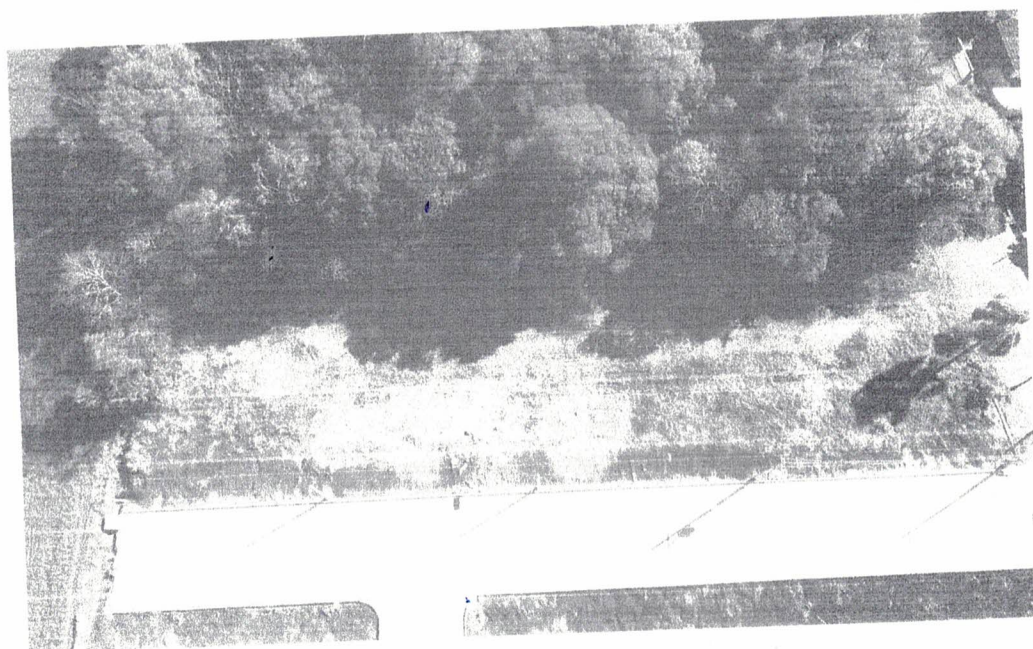
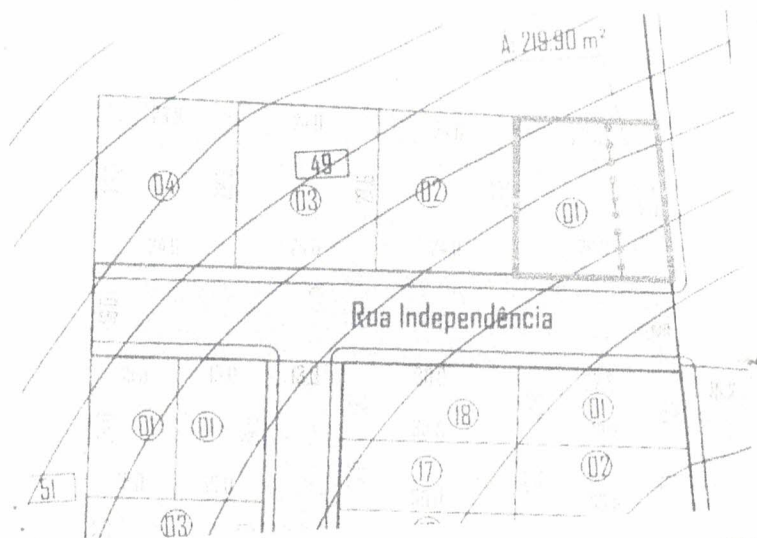
Por ser um método direto, o Método Comparativo conduz a resultados mais precisos, além de retratar a realidade econômica do momento.

Foi dispensada a elaboração do LIC considerando que o imóvel não apresenta nenhum indício de contaminação no local.

MAPA E LOCALIZAÇÃO:



LOCALIZAÇÃO E FOTOGRAFIAS: TERRENO 1 NORTE:

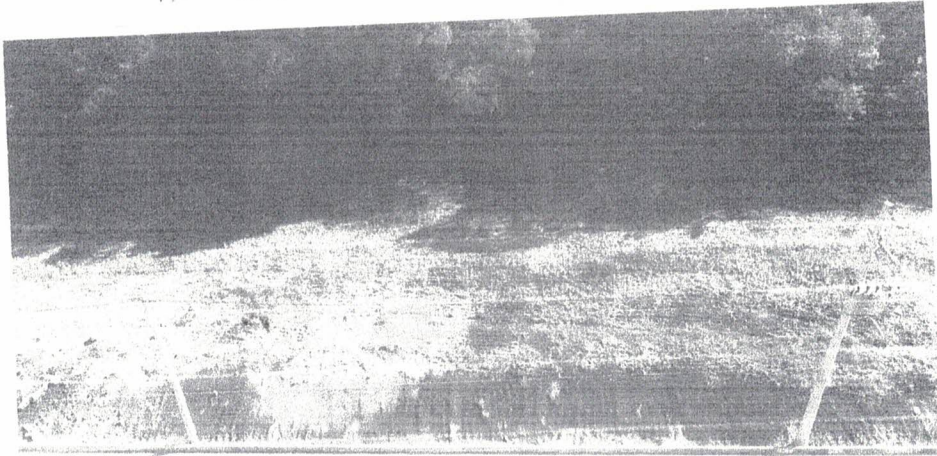
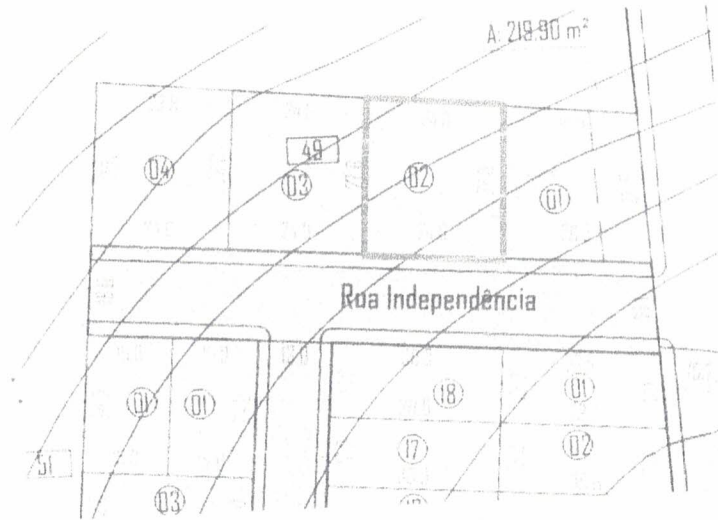


Handwritten signature

VALOR TERRENO 1 NORTE:

R\$ 212.800,00

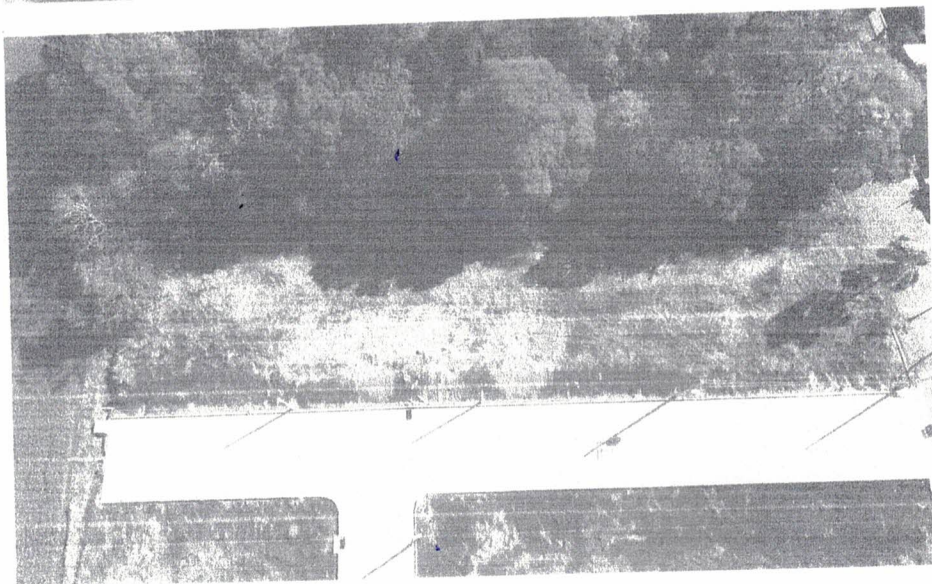
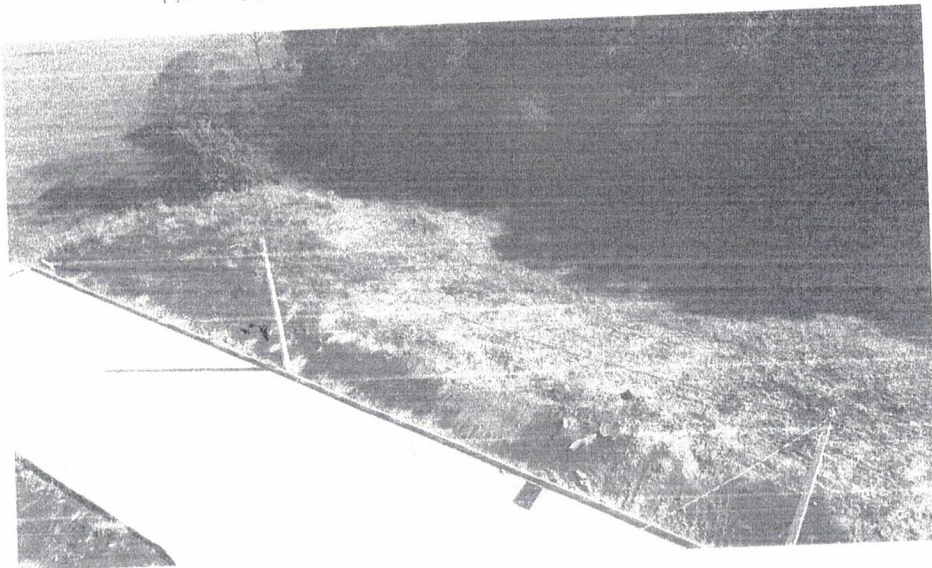
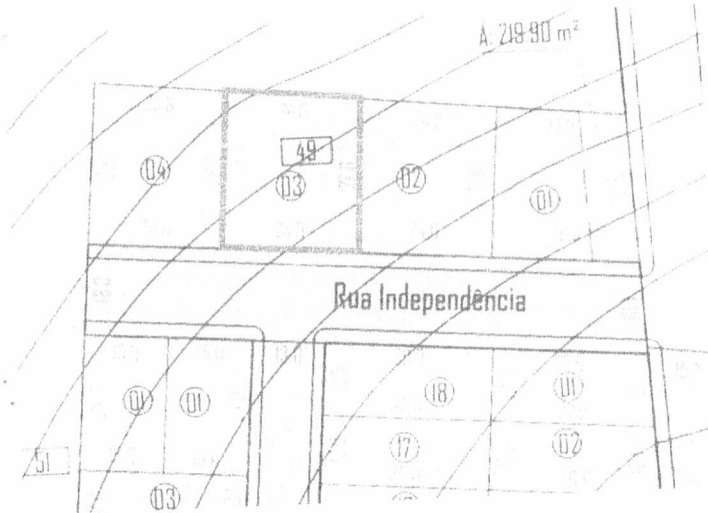
TERRENO 2 NORTE:



VALOR TERRENO 2 NORTE:

R\$ 207.360,00

TERRENO 3 NORTE:

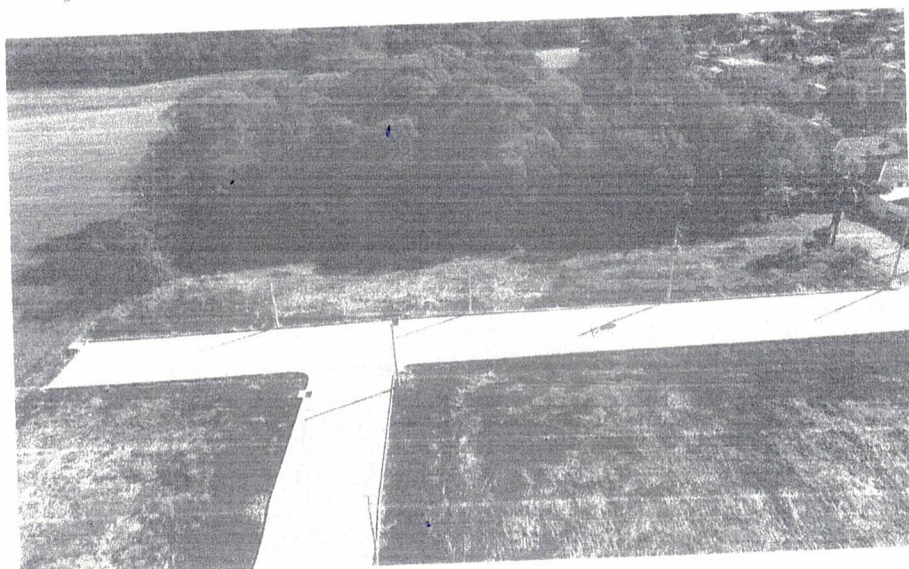
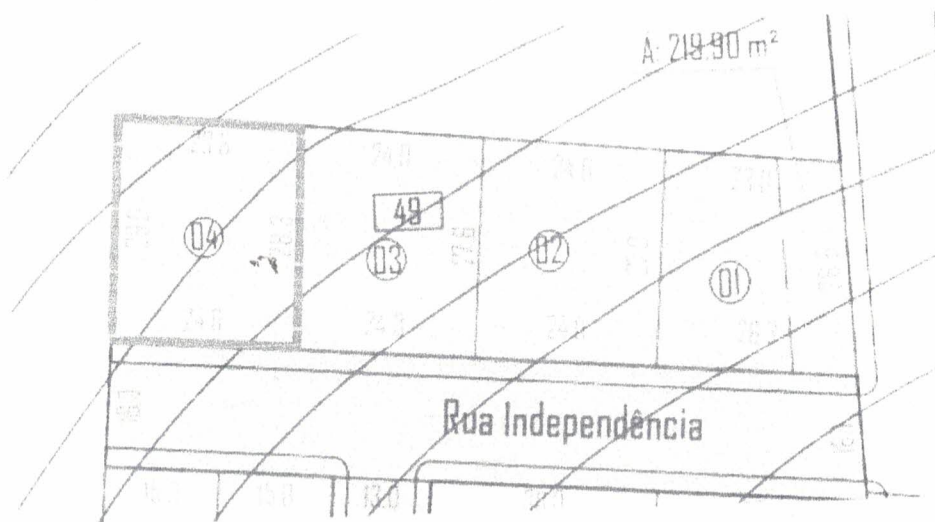


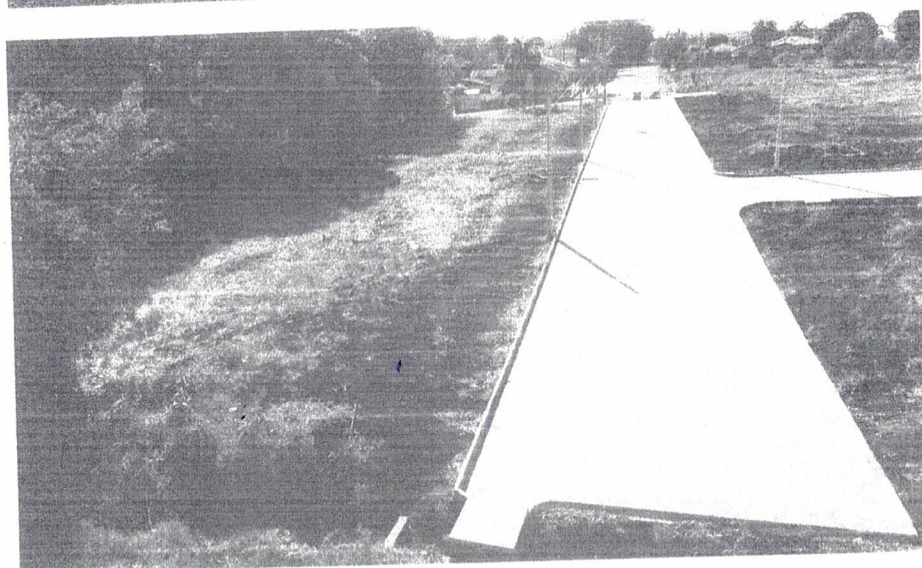
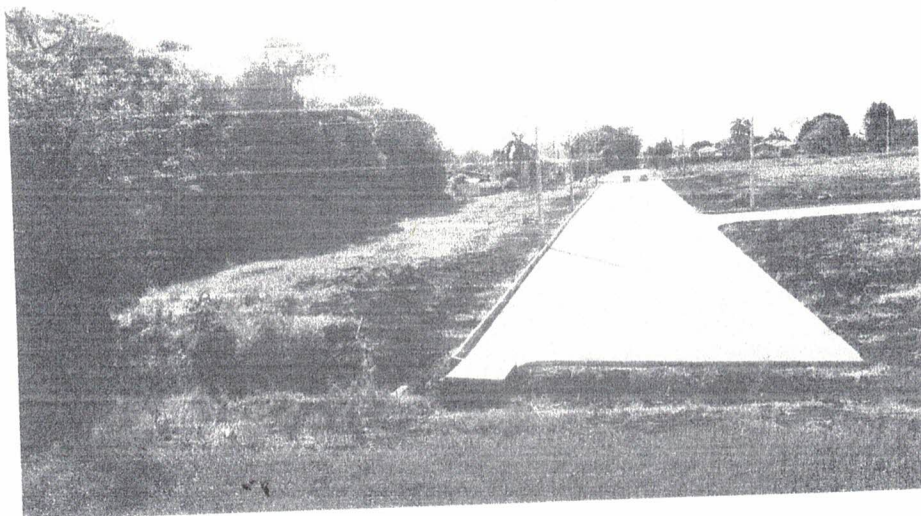
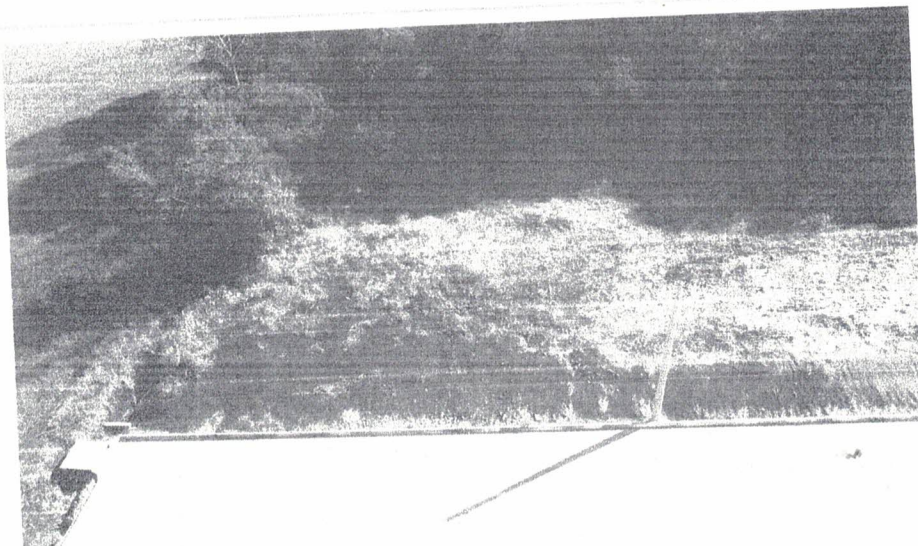


VALOR TERRENO 3 NORTE:

R\$ 207.360,00

TERRENO 4 NORTE:



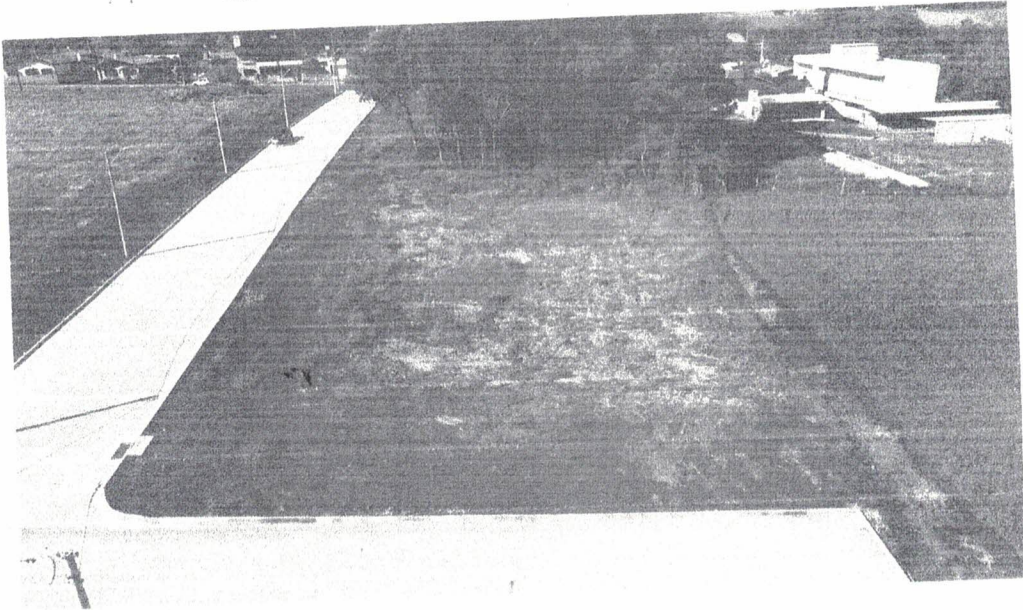
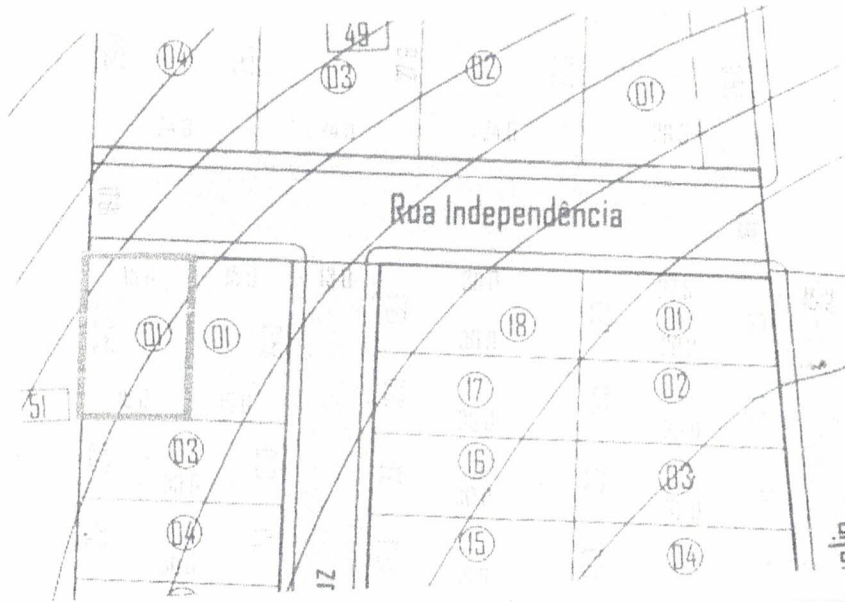


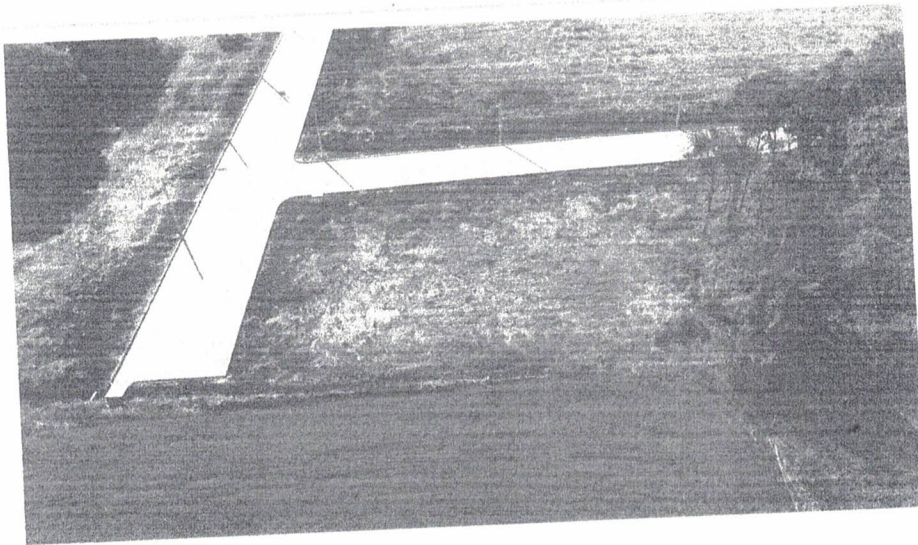
VALOR TERRENO 4 NORTE:

R\$ 217.340,00

31

TERRENO 1 OESTE:

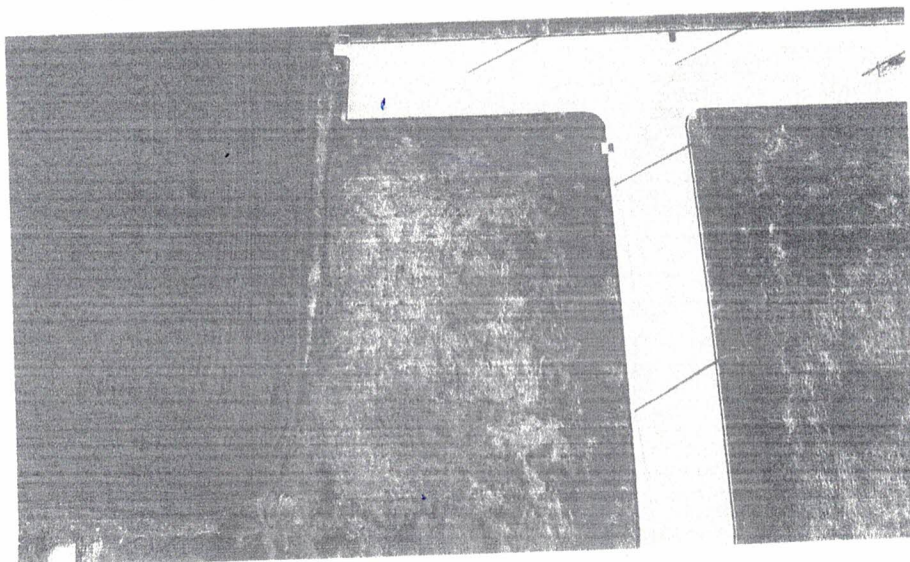
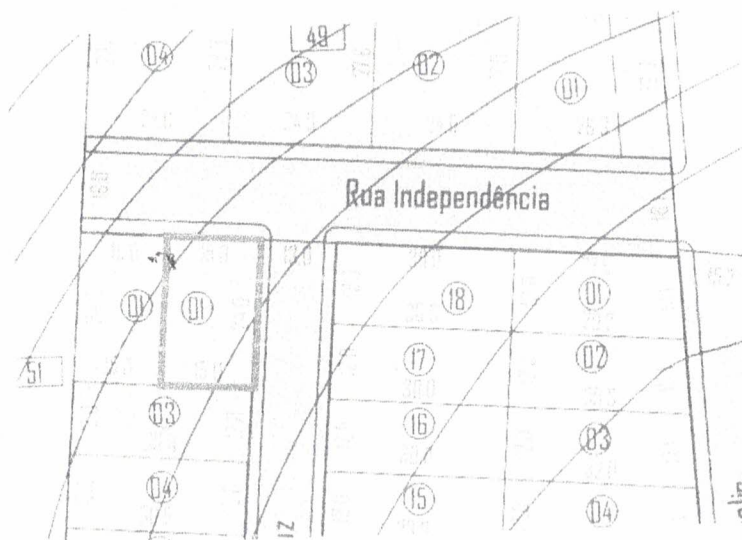


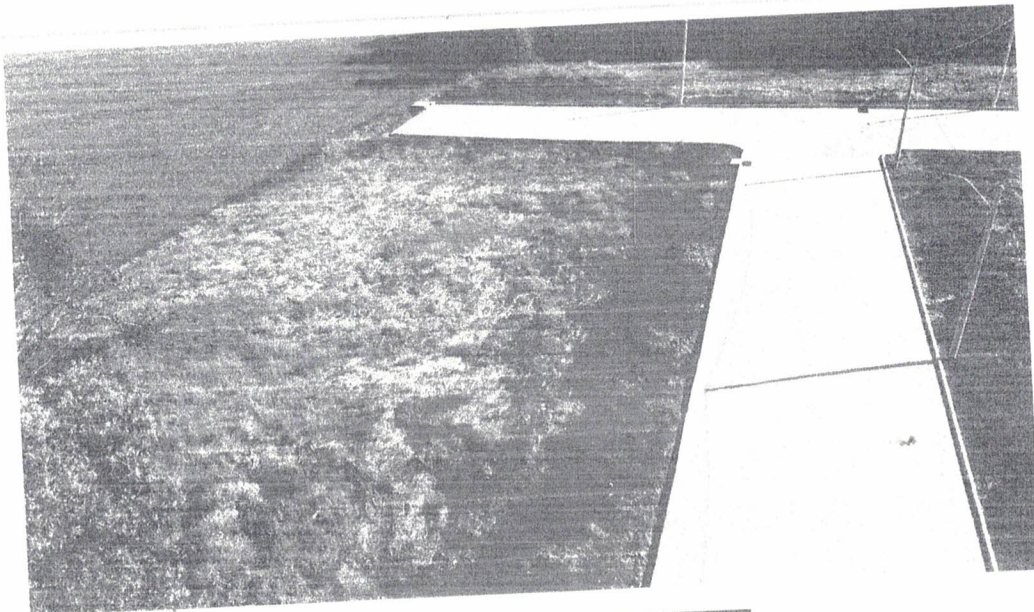


VALOR TERRENO 1 OESTE:

R\$ 115.200,00

TERRENO 1 (2) OESTE (ESQUINA):

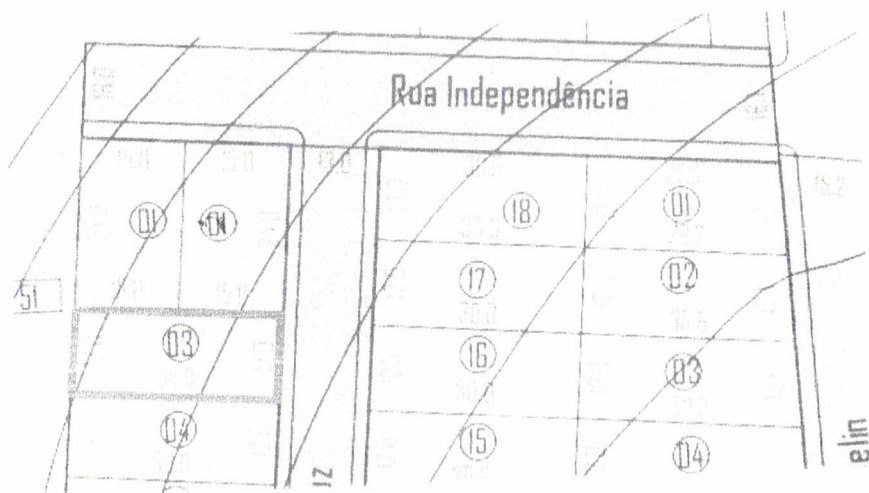




VALOR TERRENO 1 (2) OESTE:

R\$ 115.200,00

TERRENO 3 OESTE:



3



VALOR TERRENO 3 OESTE:

R\$ 115.200,00

DESCRIÇÃO:

Os terrenos em questão tiveram sua origem na matrícula original 5.368, de uma área urbana maior pertencente originalmente a Osvaldo Scheibeler. A área tem sido objeto de diversos desmembramentos e atualizações de caracterização ao longo dos anos, sendo identificada como o Loteamento Osvaldo Scheibeler.

A Matrícula 18.631 foi aberta para a "Área Urbana 'A'", pertencente a Clementina Roppa Scheibeler (viúva de Osvaldo Scheibeler, conforme histórico na Matrícula 5.368). Essa área possui 26.434,00m² e é a base para o novo loteamento.

As fotografias aéreas mostram um loteamento em fase de implantação, com infraestrutura básica de arruamento concluída:

- **Arruamento e Pavimentação:** As vias de circulação e as esquinas estão pavimentadas com blocos intertravados (paver), e é visível a implantação de meio-fio e calçadas. Há postes de iluminação pública, indicando a rede elétrica já instalada ou em fase final de instalação.

De acordo com o mapa (Planta Baixa), os lotes possuem uma diversidade de tamanhos, variando entre: Lotes Padrão: Muitos em torno de 450m².

Apresentam áreas maiores, por exemplo, o Lote 01 da Quadra B (564,72m²) e lotes na Rua Batista Andrighetto com áreas superiores a 800m². Lotes de esquina costumam ter maior valor devido à sua dupla frente e maior potencial construtivo.

O valor de imóveis na região de Santo Augusto varia consideravelmente. Na Rua Ângelo Mocelin (que faz divisa com o loteamento), por exemplo, o terreno de nº 135, teve avaliação de R\$103.000,00 (valor de venda com desconto: R\$82.913,63).

Considerando o padrão de infraestrutura do novo loteamento, que é superior a muitas áreas mais antigas da cidade, e os valores médios de mercado para a área de expansão urbana:

Como mencionado, o preço por metro quadrado em novos loteamentos de qualidade na região de Santo Augusto pode variar consideravelmente, mas para um lote padrão em um empreendimento com pavimentação e iluminação novas, o valor pode ser projetado.

O valor médio de um lote padrão (cerca de) neste novo empreendimento de expansão urbana com infraestrutura nova pode ser fixado, de forma conservadora e imparcial, entre R\$ 100.000,00 e R\$ 200.000,00.

Essa estimativa representa o valor do lote pronto para construir, com as obras de urbanização já concluídas, levando em conta o histórico de preços e o padrão do novo loteamento. Lotes com características especiais (melhor localização, maior área; etc.) podem ser avaliados em até 40% acima do valor padrão.

VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, conforme as informações previamente demonstradas, avalio a totalidade da soma dos valores dos referidos terrenos em R\$ 1.190.460,00 (um milhão cento e noventa mil, quatrocentos e sessenta reais), tendo como

Amizade e Bons Negócios

referência o valor de R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais) por metro quadrado, em estudo feito em outros loteamentos de Santo Augusto/RS, conforme segue:

VALOR DO M ² :
R\$ 320,00

TERRENO	VALOR:	VALOR TOTAL:
TERRENO 1 NORTE	R\$ 212.800,00	<u>R\$ 1.190.460,00</u>
TERRENO 2 NORTE	R\$ 207.360,00	
TERRENO 3 NORTE	R\$ 207.360,00	
TERRENO 4 NORTE	R\$ 217.340,00	
TERRENO 1 OESTE	R\$ 115.200,00	
TERRENO 1 (2) OESTE (ESQ)	R\$ 115.200,00	
TERRENO 3 OESTE	R\$ 115.200,00	

ENCERRAMENTO:

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel urbano é composto por 20 laudas, todas rubricadas e/ou assinadas.

Santo Augusto/RS, 13 de out. de 2025 .


PAULO ROBERTO LANGNER
(CRECI n.º 36.691)

Paulo Roberto Langner - Corretor de Imóveis - CRECI n.º 36.691

PAULO ROBERTO LANGNER
CORRETOR DE IMÓVEIS
(CRECI n.º 36.691)