



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

DATA: 10/11/2025 - HORAS: 16:54
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO - RS
EXCELENTE RECEBIDO
PROJETO N° 845 de 10/11/25
16/54

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 Andrichetto 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 Assinado de forma digital por
LILIAN FONTOURA
DEPIERE:006739950
Data: 2025.11.10 16:32:35
97 DEPIERE:00673995097
-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 pudesse 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 abranger 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
DEPIERE:00673995 LILIAN FONTOURA
097 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 nº 49.980.688/0004-02, 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 N.º 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 ($28.570,00m^2$) 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:



PAULO ROBERTO LANGNER
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRI CEN 4 16.001

- **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 ($219,90m^2$) 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 $28.570,00m^2$ for loteado, conforme a Lei Municipal 454/76.
- A área de $219,90m^2$ refere-se a uma porção extraída de uma matrícula anterior (nº 6.809) que era de $1.466,00m^2$, ao qual sera 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. SCHEIBELER & 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 N° 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO	Santo Augusto, 23 de maio de 2022	FICHA	MATRÍCULA
		001	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, corredor das 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 Andrichetto, em 192,80 metros, ao leste com o terreno urbano de propriedade de Luiz Carlos Nunes de Oliveira, Antônio Ascoli e Rua Batista Andrichetto, 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 Mocellin e Rua Batista Andrichetto, em 173,00 metros. O quarteirão é formado pelas seguintes ruas: Rua Independência, Rua Ângelo Mocelin, Rua São Jacó e Rua Batista Andrichetto.

PROPRIETÁRIOS EM PROPORÇÕES DISTINTAS: 1) HEITOR MIGUEL SCHEIBELER, brasileiro, administrador de empresas, CPF nº 219.527.950-87, RG nº 000260045, SSP/MS, em 19/10/1993, filho de Osvaldo Scheibeler e de Clementina Roppa Scheibeler, casado com DARCI DAS GRAÇAS PEREIRA SCHEIBELER, brasileira, pedagoga, CPF nº 294.534.101-87, RG nº 001034032, SSP/MS, em 29/07/2010, filha de Mario Batista Gomes, 412, Bairro Santa Fé, na cidade de Campo Grande/MS, proprietário da fração correspondente a 25% do total. 2) EDMAR AFONSO SCHEIBELER, brasileiro, aposentado, CPF nº 152.777.200-49, RG nº 1012923403, SSP/RS, em 04/05/2006, filho de Osvaldo Scheibeler e de Clementina Roppa Scheibeler, casado com MARIA VOLPATTO SCHEIBELER, brasileira, aposentada, CPF nº 916.416.590-68, RG nº 504888834, SSP/RS, em 15/04/1988, filha de Agustinho Volpatto e de Angelina Cazarin Voltatto, permutou com a comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Batista Andrichetto, 221, Bairro Floresta, nessa cidade proprietário da fração correspondente a 25%. 3) CLEBERSON AFONSO SCHEIBELER, brasileiro, bancário, CPF nº 808.210.571-20, RG nº 893413, SSP/MS, em 23/01/2018, casado com DANIELLY VASÇAO COUTO SCHEIBELER, brasileira, micro-empreendedora, 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 SCHEIBELER, brasileiro, solteiro, maior, bancário, CPF nº 662.861.231-72, RG nº 8048389947, SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Ibirapuã, 07, Bairro Jardim Itapuã, na cidade de Campo Grande/MS, proprietário da fração correspondente a 8,33%. 5) LIDIANE SCHEIBELER CHAMORRO, brasileira, advogada, CPF nº 012.134.271-93, RG nº 1161275, SSP/MS, casada com filha de Algemiro Carlos Scheibler e de Vilma Fernandes Scheibler, funcionária pública, CPF nº MARCELLO BRANDÃO DE SOUZA CHAMORRO, brasileiro, funcionário público, CPF nº

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 ou reprodução fiel do original, em inteiro teor, consta na Sessão de 09 de outubro de 2025.

Santo Augusto, 09 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 domiciliada 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, 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, r. 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

CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA 2

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

PAULO ROBERTO LANGNER
COMITÉ DE IMÓVEIS
CRECI 036691

3

REGISTRO



REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE SANTO AUGUSTO - RS
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Santo Augusto, 23 de maio de 2022.

FICHA 002 MATRÍCULA 20.241

Santo Augusto, 23 de maio de 2022.

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 2021
Gilvana Fatima Kovalski - Substituta do Registrador GILVANA KOVALSKI
Assento e aprovação da averbação.

Santo Augusto/RS, 09 de outubro de 2023.

Gilvana Fátima Kovalski - Oficiala Substituta
CAPITAL SOCIAL TRANSMITENTES: 01) HEITOR

MATRÍCULA N° 20.241 - CONTINUAÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE SANTO AUGUSTO - RS
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO	Santo Augusto, 23 de maio de	2022.	FICHA 002	MATRÍCULA 20.241
----------	------------------------------	-------	--------------	---------------------

COLUMBIA UNIVERSO



SERVICO DE REGISTROS PUBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Vicente Silya, 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 Âugusto, 08 de outubro de 2025

Fernando Scherer - Oficial

Continua na próxima página

PAIN D'ORANGE ET L'ANGÉLIC
CONFITURE DE MANGUE
GRT GEL 10 091

continuação da página anterior

Página 04 de 04

CNM 100388 2 0020241-81

CNM: 100388.2.0020241-81

FICHA
002vMATRÍCULA
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.
CONDICOES: 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

Data: 09/10/2023

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, 09 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 autenticidade para consulta
100388 53 2025 00008353 01

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

PAULO GONÇALVES LANGNER
 CERTIFICADO DE AUTÊNCIA
 GRF (nº 7.16.601)

[Handwritten signature]

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*.

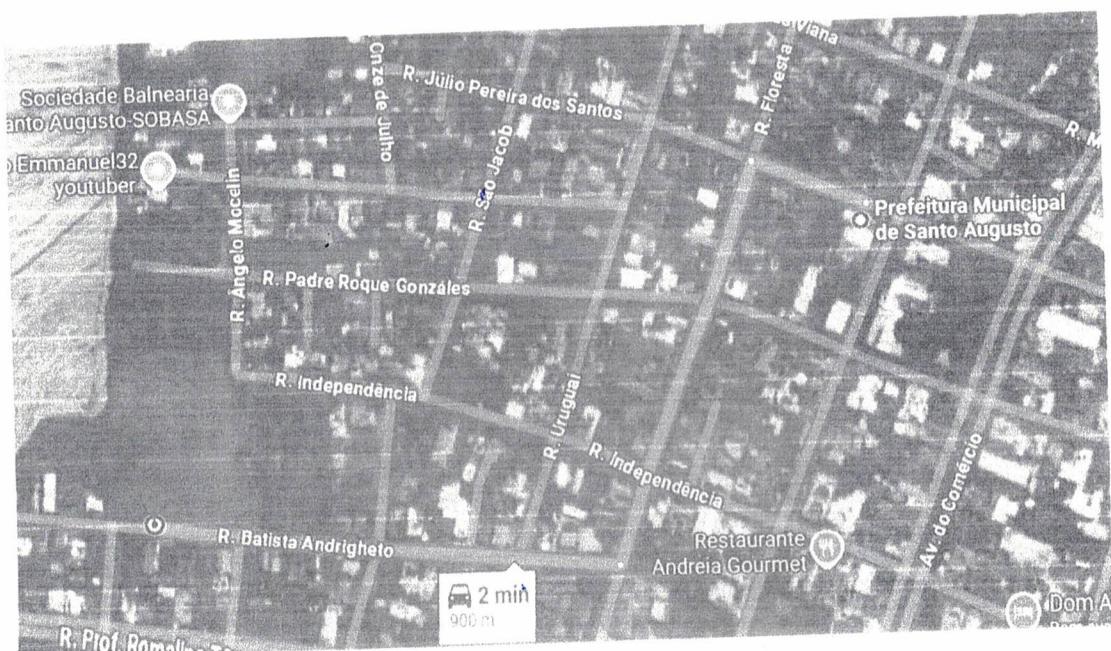
Foi utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", que envolve a análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, considerando imóveis semelhantes na mesma região ou em regiões socioeconômicas comparáveis.

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 condecoradoras do imóvel, considerando suas características, potencialidades, limitações e as condições do mercado imobiliário.

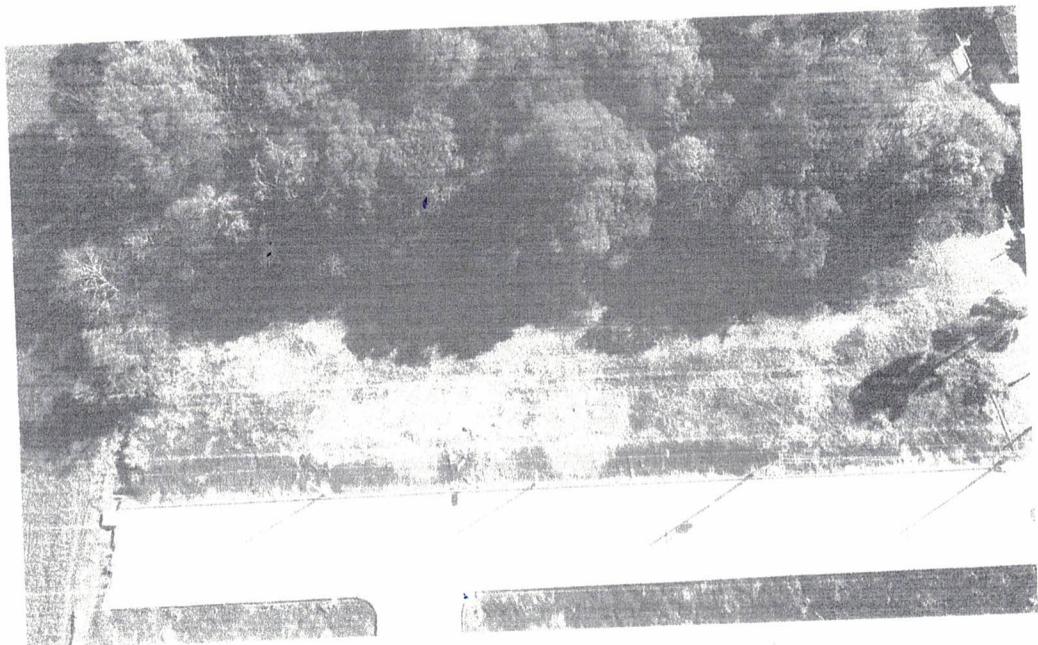
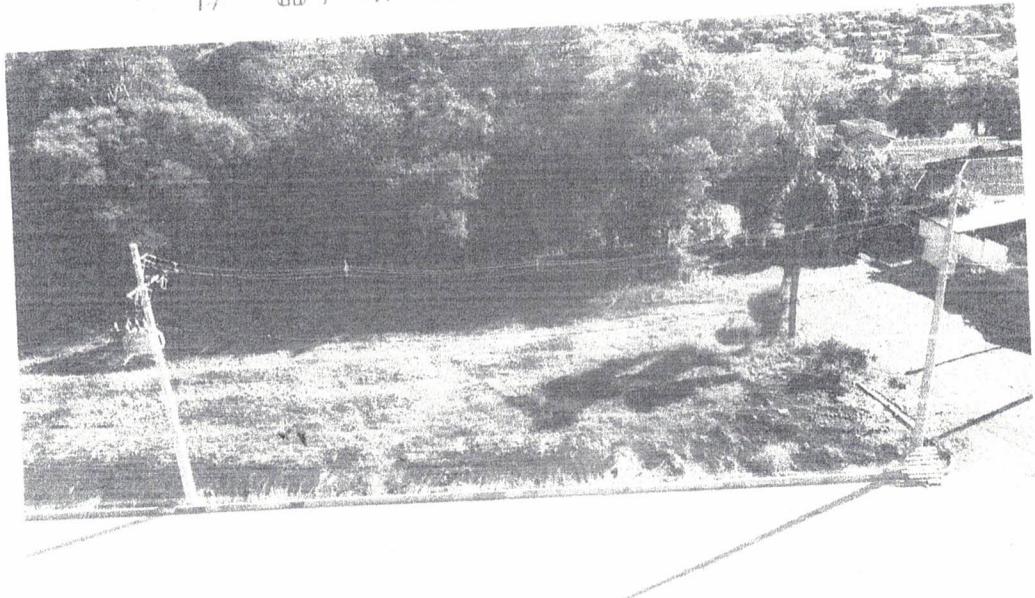
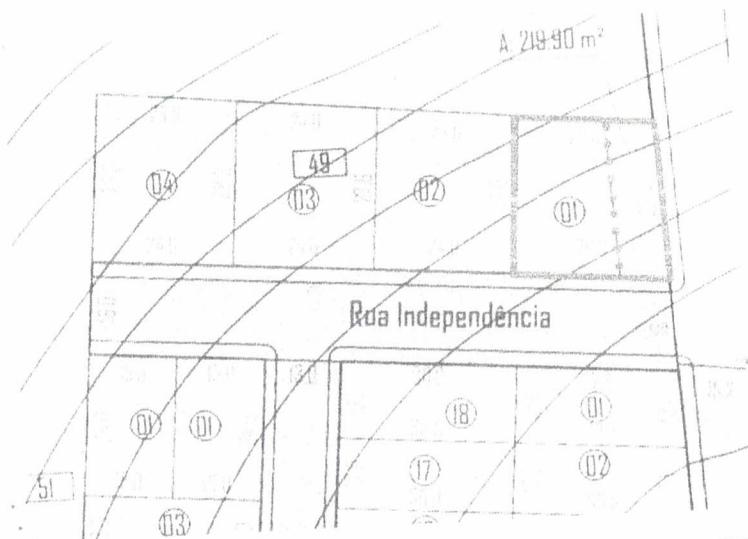
Desse modo, o valor expresso no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica reflete a opinião geral dos profissionais do mercado local e a experiência dos especialistas envolvidos na avaliação.

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:

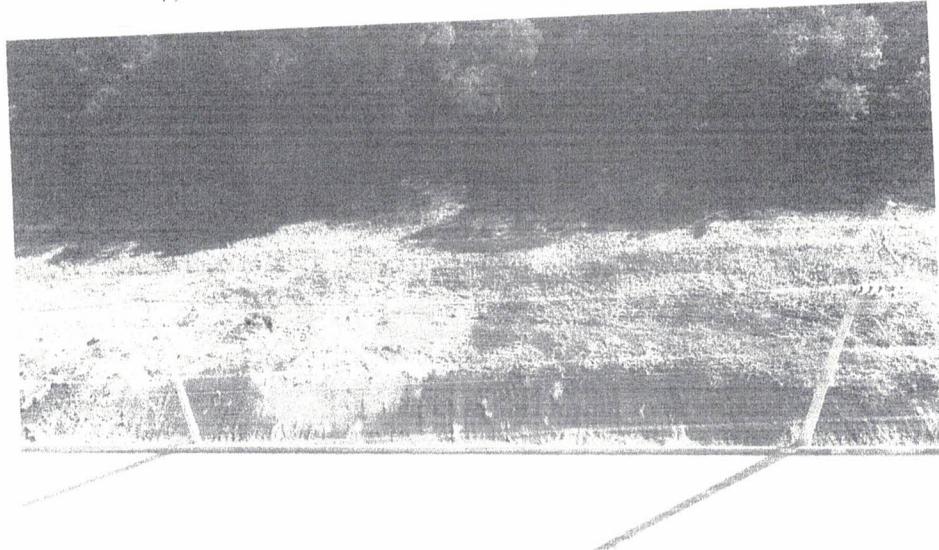
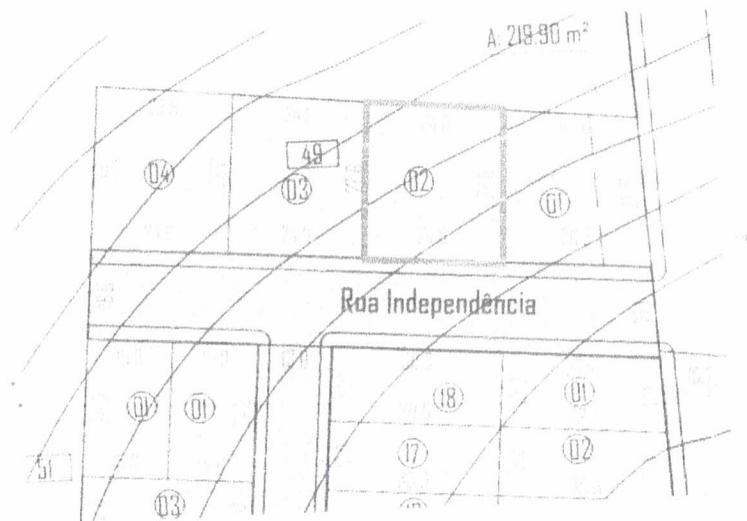
LOCALIZAÇÃO E FOTOGRAFIAS:
TERRENO 1 NORTE:



VALOR TERRENO 1 NORTE:

R\$ 212.800,00

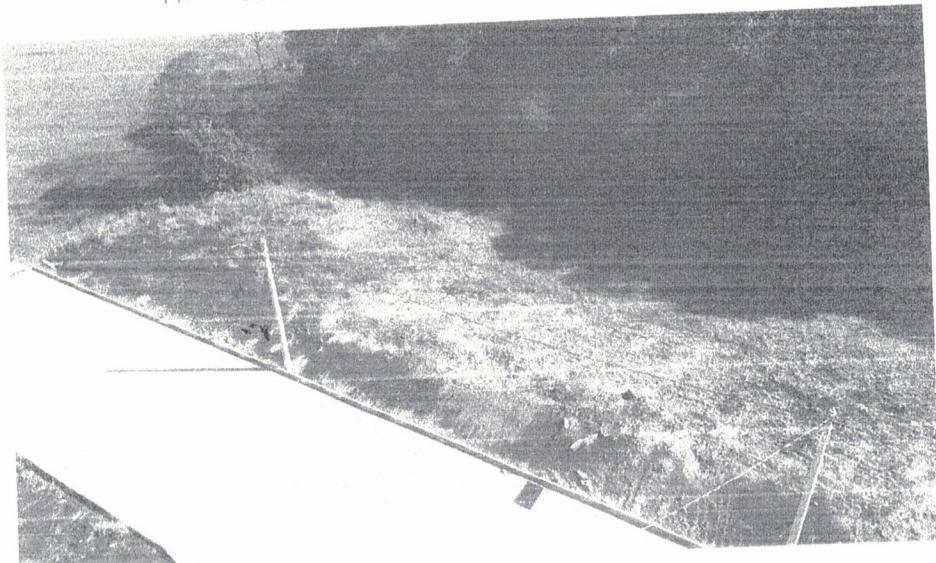
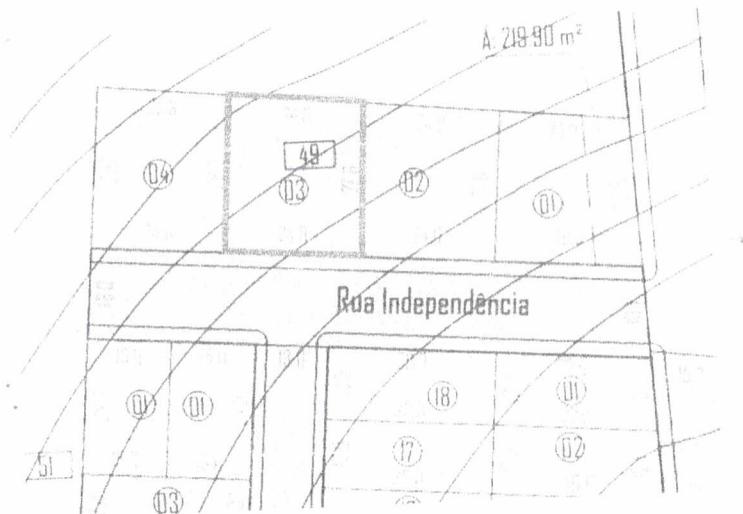
TERRENO 2 NORTE:

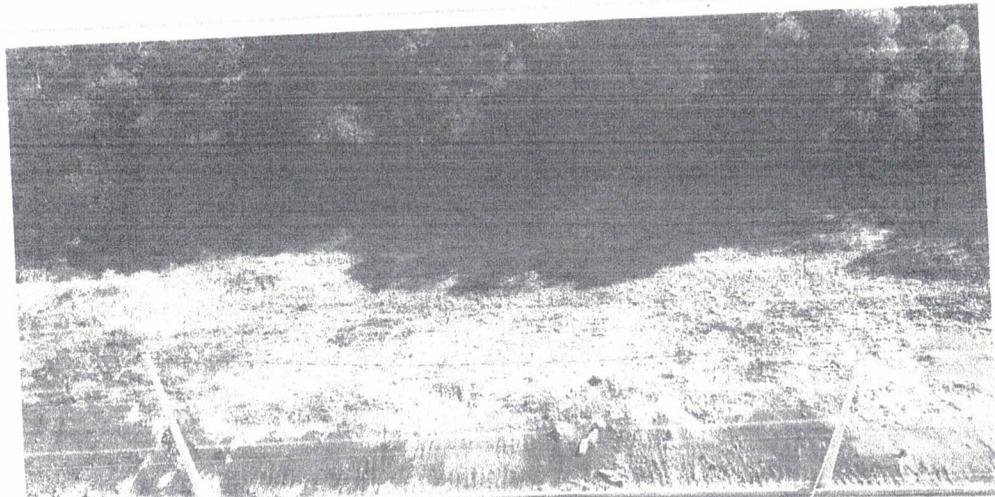


VALOR TERRENO 2 NORTE:

R\$ 207.360,00

TERRENO 3 NORTE:

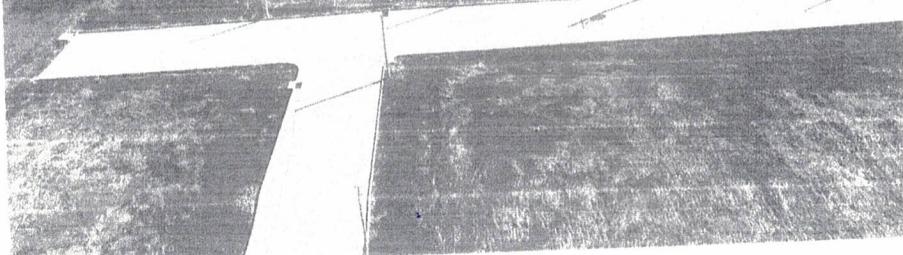
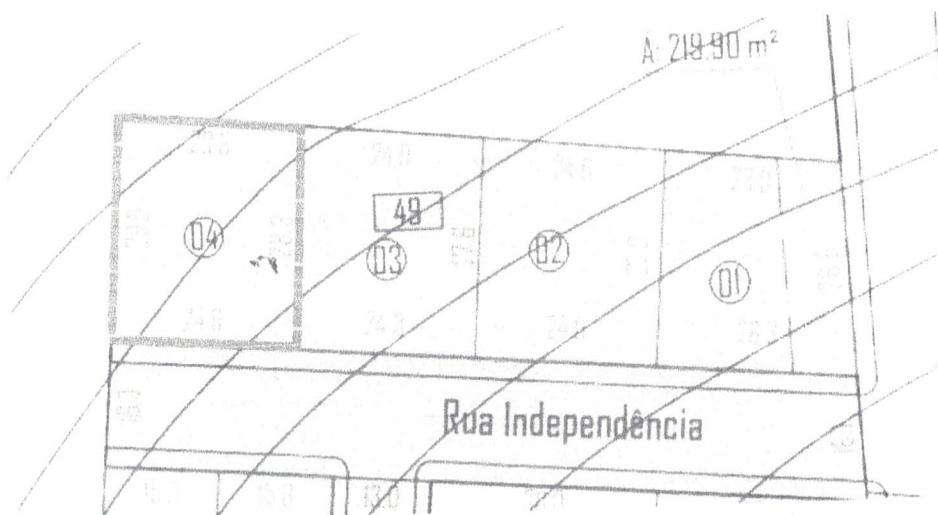




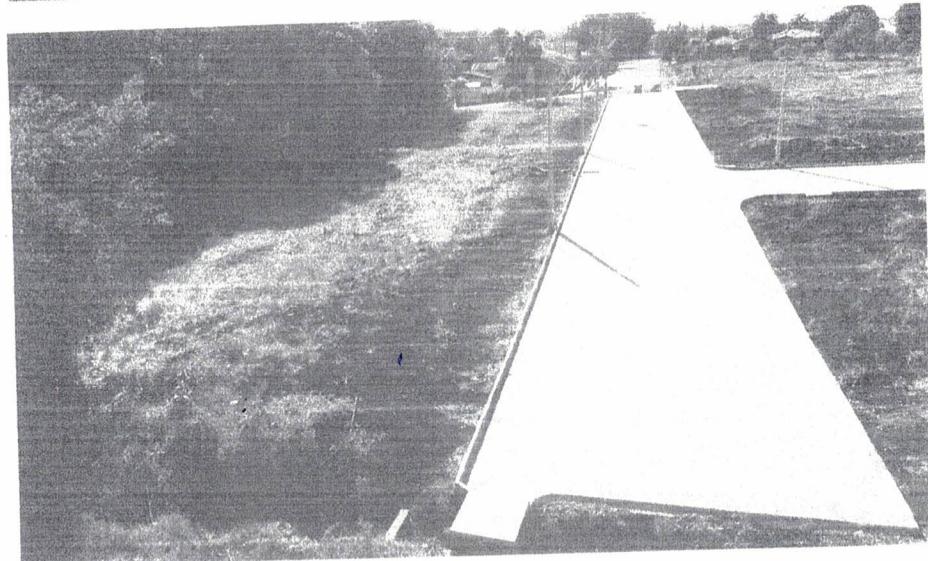
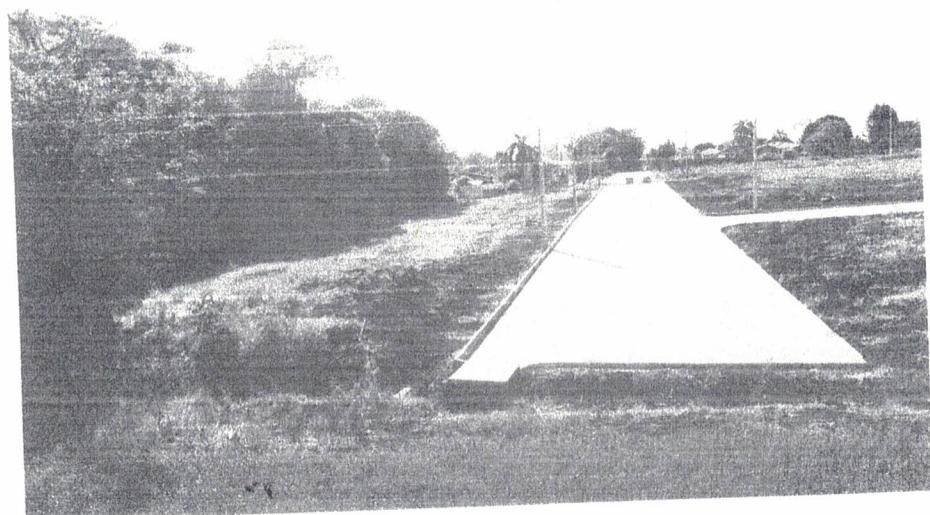
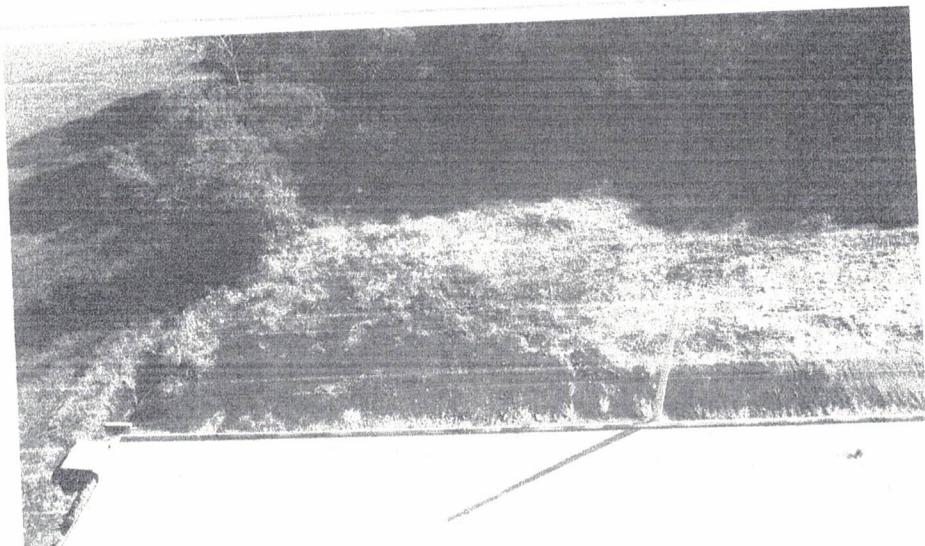
VALOR TERRENO 3 NORTE:

R\$ 207.360,00

TERRENO 4 NORTE:



[Handwritten signature]
PAULO ROBERTO LANGNER
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRF-GO 136.801

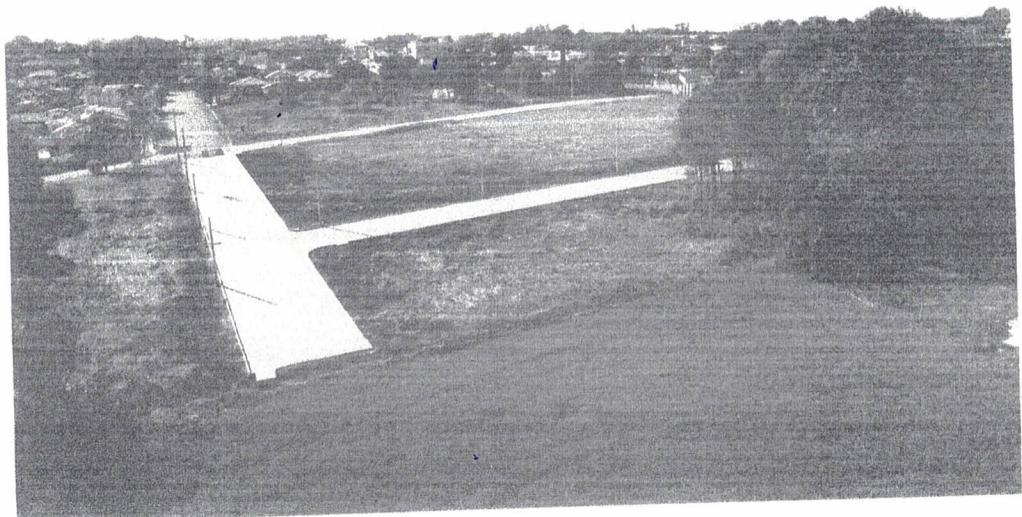
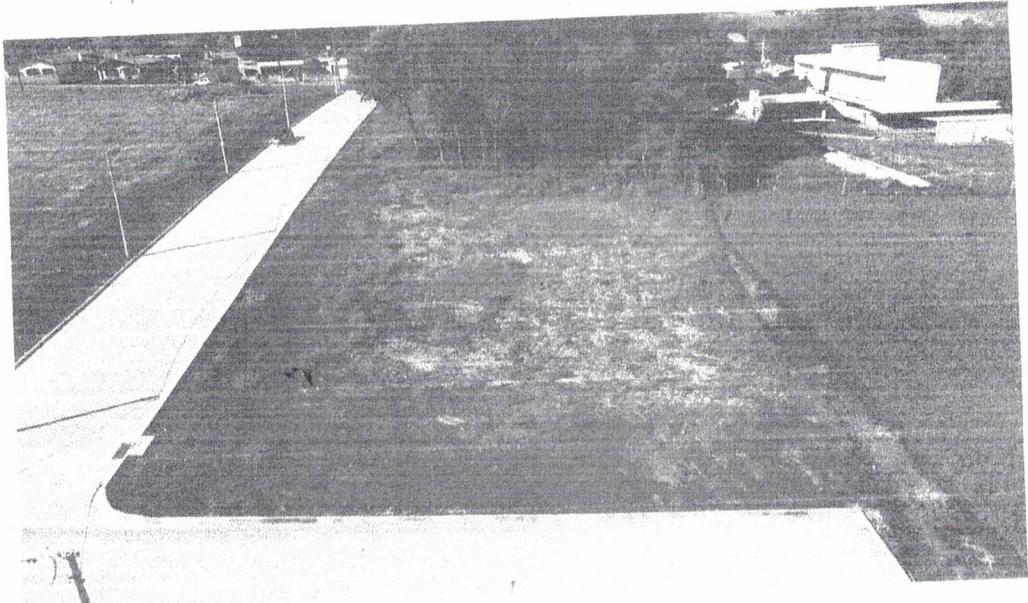
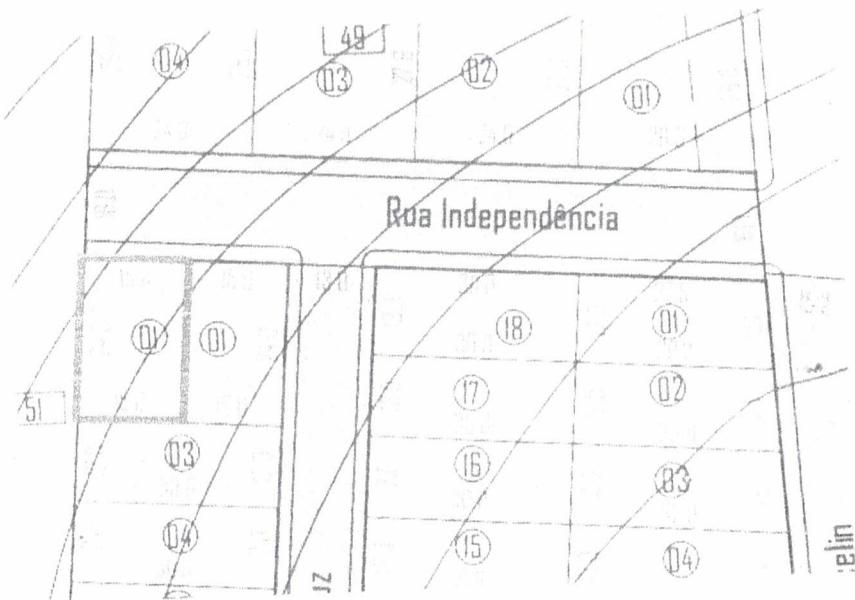


VALOR TERRENO 4 NORTE:

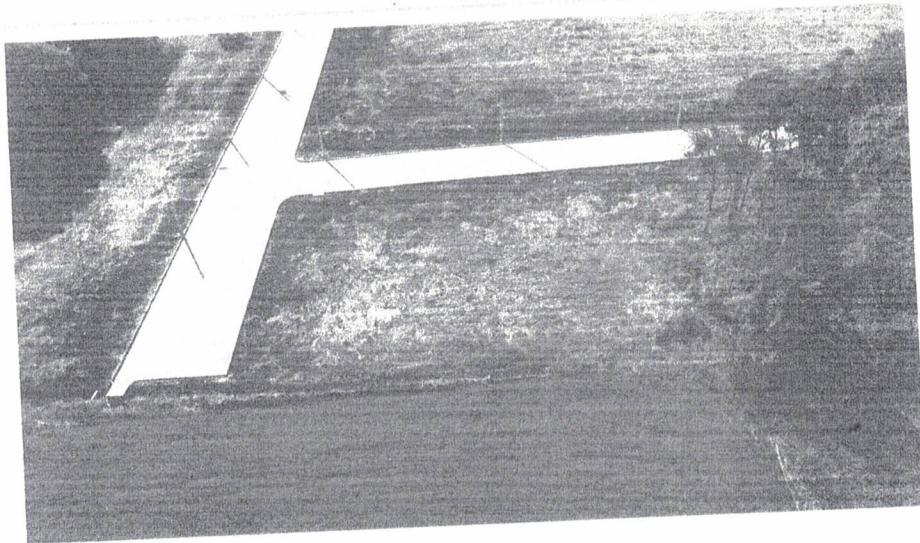
R\$ 217.340,00

[Handwritten signature]
PAULO ROBERTO LANGNER
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI n° 36.601

TERRENO 1 OESTE:



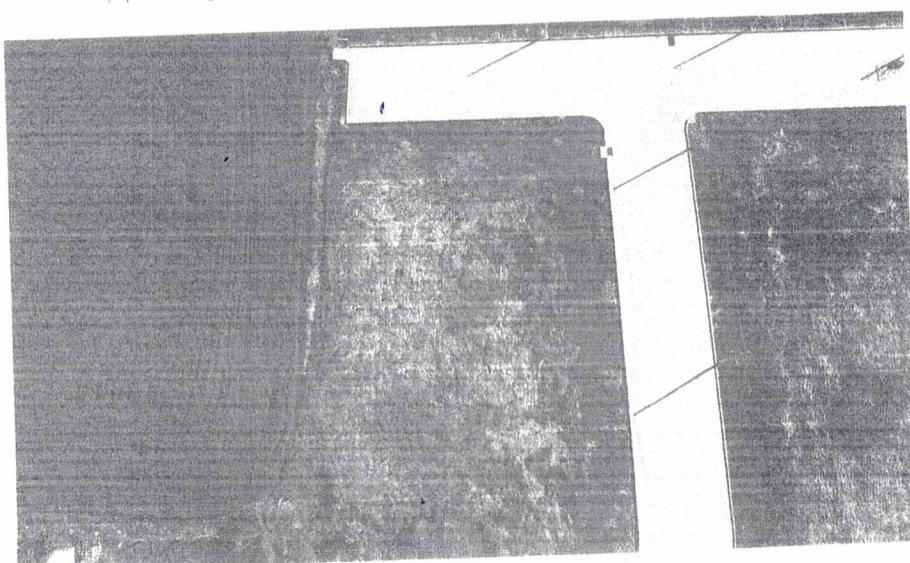
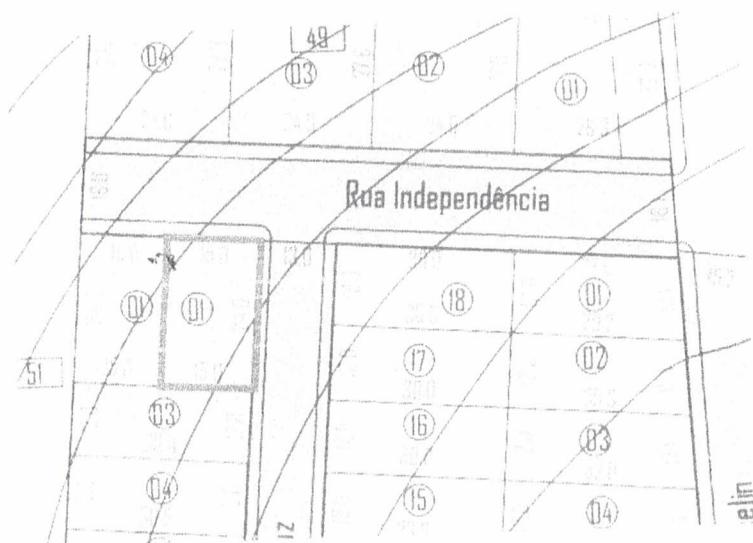
PAGE 6 OF 10 | DRAFT LANGUAGE
CHARTER FOR INVESTIGATORS
CRAFTED BY TUESDAY

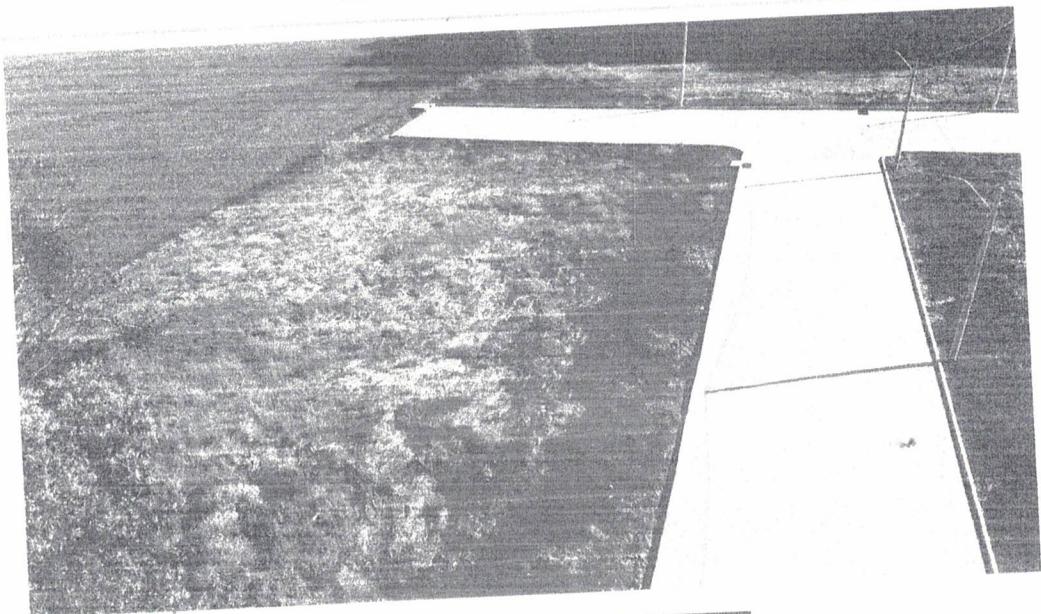


VALOR TERRENO 1 OESTE:

R\$ 115.200,00

TERRENO 1 (2) OESTE (ESQUINA):

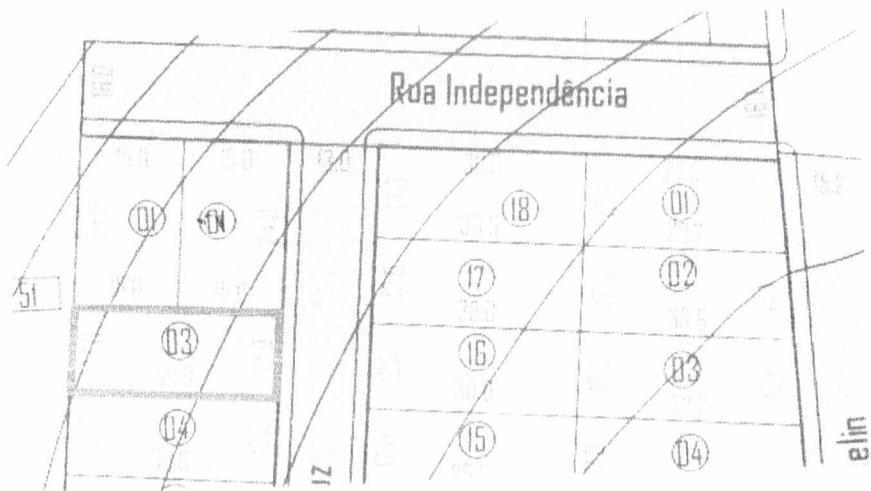




VALOR TERRENO 1 (2) OESTE:

R\$ 115.200,00

TERRENO 3 OESTE:



3
PAULO MOREIRA DA LANGNER
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRF/CE n° 36.691



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, avalo 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


PAULO AGOSTINHO LANGNER
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRÉC 00736.000

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	
TERRENO 2 NORTE	R\$ 207.360,00	
TERRENO 3 NORTE	R\$ 207.360,00	
TERRENO 4 NORTE	R\$ 217.340,00	R\$ 1.190.460,00
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 - C.R.E.C.I. nº 36.691

Av. Presidente Vargas, 1000 - Centro - Santo Augusto - RS - CEP 96300-000 - Fone: (51) 3322-1000

PAULO ROBERTO LANGNER
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI n.º 36.691