



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 096, DE 07 DE JULHO DE 2025.

Autoriza o Município de Lajeado a receber em doação dois terrenos urbanos de propriedade de Nilse Altenhofen e outros.

A PREFEITA MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul,

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

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a receber em doação dois terrenos urbanos, matriculados no Registro de Imóveis de Lajeado sob nº 79.341 e 79.365, de propriedade de Nilse Altenhofen e outros, com as seguintes descrições:

I - MATRÍCULA 79.341: um terreno urbano com a área de 351,96 m² (trezentos e cinquenta e um vírgula noventa e seis metros quadrados), sem edificações, localizado nesta Cidade, Bairro Carneiros, na Rua E, lado ímpar, distante 150,00 metros da esquina com a Rua B, sem quarteirão definido, considerado como Setor 13, Quadra 145, Lote 287, correspondendo à ÁREA DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL do LOTEAMENTO RESIDENCIAL SAINT MORITZ, confrontando-se: ao NORDESTE, na extensão de 4,24 metros; seguindo no sentido horário forma ângulo interno de 225°00'00" na direção Oeste-Leste, confrontando-se ao NORTE, na extensão de 7,00 metros; a seguir forma ângulo interno de 225°00'00" na direção Sudoeste-Nordeste, confrontando-se ao NOROESTE, na extensão de 4,24 metros, sempre com a Rua E; a seguir forma ângulo interno de 57°24'06" na direção Norte-Sul, confrontando-se ao LESTE, na extensão de 5,90 metros; a seguir forma ângulo interno de 203°16'31" na direção Norte-Sul, confrontando-se ao LESTE, na extensão de 4,14 metros; a seguir forma ângulo interno 138°54'41" na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 3,27 metros; a seguir forma ângulo interno de 262°48'10" na direção Noroeste-Sudeste, confrontando-se ao NORDESTE, na extensão de 3,58 metros; a seguir forma ângulo interno de 234°47'18" na direção Oeste-Leste, confrontando-se ao NORTE, na extensão de 4,05 metros; a seguir forma ângulo interno de 216°51'38" na direção Sudoeste-Nordeste, confrontando-se ao NOROESTE, na extensão de 5,05 metros; a seguir forma ângulo interno de 145°25'58" na direção Sudoeste-Nordeste, confrontando-se ao NOROESTE, na extensão de 4,91 metros; a seguir forma ângulo interno de 127°31'09" na direção Noroeste-Sudeste, confrontando-se ao NORDESTE, na extensão de 2,21 metros; a seguir forma ângulo interno de 103°41'46" na direção Norte-Sul, confrontando-se ao LESTE, na extensão de 7,92 metros; a seguir forma ângulo interno de 130°28'40" na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 3,82 metros; a seguir forma ângulo interno de 153°36'23" na direção Leste-Oeste, confrontando-se ao SUL, na extensão de 6,15 metros; a seguir forma ângulo interno de 209°31'57" na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 7,56 metros; a seguir forma ângulo interno de 114°11'09" na direção Sudeste-Noroeste, confrontando-se ao SUDOESTE, na extensão de 3,83 metros; a seguir forma ângulo interno de 106°04'34" na direção Sul-Norte, confrontando-se ao OESTE, na





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

extensão de 5,19 metros; a seguir forma ângulo interno de $287^{\circ}25'52''$ na direção Leste-Oeste, confrontando-se ao SUL, na extensão de 4,20 metros; a seguir forma ângulo interno de $218^{\circ}24'31''$ na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 5,25 metros; a seguir forma ângulo interno de $167^{\circ}11'01''$ na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 6,21 metros, sempre com a Área de Recreação; a seguir forma ângulo interno de $51^{\circ}31'12''$ na direção Sul-Norte, confrontando-se ao OESTE, na extensão de 24,35 metros, com o lote 273, encerrando o polígono num ângulo interno de $40^{\circ}53'24''$;

II - MATRÍCULA 79.365: uma área de terrenos urbana com 8.647,40 m² (oito mil, seiscientos e quarenta e sete vírgula quarenta metros quadrados), sem edificações, localizada nesta Cidade, Bairro Carneiros, situada junto à Área de Recreação e junto à margem do Rio Taquari, sem quarteirão definido, considerada como Setor 13, Quadra 145, Lote 680, correspondendo ao LOTE 680 da QUADRA 145 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL SAINT MORITZ, confrontando-se: ao SUL na extensão de 35,92 metros, com o imóvel matriculado sob nº 66.473; seguindo no sentido horário forma ângulo interno de $86^{\circ}36'45''$ na direção Sul-Norte, confrontando-se ao OESTE, na extensão de 235,59 metros, com a Área de Recreação; a seguir forma ângulo interno de $98^{\circ}08'40''$ na direção Oeste-Leste, confrontando-se ao NORTE, na extensão de 42,00 metros, como imóvel matriculado sob nº 55.703; a seguir forma ângulo interno de $62^{\circ}31'45''$ na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 32,84 metros; a seguir forma ângulo interno de $201^{\circ}41'18''$ na direção Norte-Sul, confrontando-se ao LESTE, na extensão de 101,70 metros; a seguir forma ângulo interno de $185^{\circ}08'02''$ na direção Norte-Sul, confrontando-se ao LESTE, na extensão de 77,12 metros; a seguir forma ângulo interno de $155^{\circ}48'53''$ na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 31,70 metros, sempre com o Rio Taquari, encerrando o polígono num ângulo interno de $110^{\circ}04'37''$.

Art. 2º Os terrenos urbanos doados destinam-se à área de proteção florestal e permanente, respectivamente, classificando-se como bem de uso comum do povo.

Art. 3º As despesas com escrituração e registro da área correrão por conta do Município de Lajeado e serão atendidas pela seguinte dotação orçamentária:

05.01 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
04.122.0003.2010 - Manutenção da Secretaria de Administração
3.3.90.39 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GLÁUCIA SCHUMACHER
PREFEITA





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 096/2025

Expediente: 13235/2024

**SENHORA PRESIDENTE,
SENHORES VEREADORES.**

Encaminhamos a essa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei, que autoriza o Poder Executivo Municipal a receber em doação dois terrenos urbanos, matriculados no Registro de Imóveis de Lajeado sob nº 79.341 e 79.365, de propriedade de Nilse Altenhofen e outros, localizados no Bairro Carneiros.

Os proprietários manifestaram interesse em doar ao Município as áreas objeto das Matrículas nº 79.341 e 79.365, respectivamente destinadas à área de preservação florestal e área de preservação permanente.

Sendo assim, encaminhamos o presente Projeto de Lei que autoriza o Município de Lajeado a receber referidas áreas em doação, possibilitando desta forma, que os bens passem a integrar o patrimônio público municipal. Importa referir que o Município é proprietário de outras áreas de preservação permanente no entorno das áreas objeto desta propositura, o que possibilita melhor proteção e preservação das áreas.

As áreas de preservação permanente e preservação florestal desempenham papel crucial na proteção de recursos hídricos, solo, biodiversidade e paisagem, além de contribuírem para a estabilidade geológica e o bem-estar humano.

Destaca-se que as áreas objeto das Matrículas nº 79.341 e 79.365 foram avaliadas, respectivamente, em R\$ 62.000,00 e R\$ 154.000,00 pela equipe técnica do Município. Ademais, as despesas com escrituração e registro das áreas correrão por conta do Município de Lajeado.

Diante das argumentações acima expostas, solicitamos a apreciação e aprovação da proposta pela Casa Legislativa.

Atenciosamente,

LAJEADO, 07 DE JULHO DE 2025.

**GLÁUCIA SCHUMACHER
PREFEITA**





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE LAJEADO
REGISTRO DE IMÓVEIS
JULIANA FOLLMER BORTOLIN LISBOA
REGISTRADORA

Página 1 de 5

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

CNM: 097261.2.0079341-60

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS	REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2 FLS. 01	79.341 Matrícula
Matrícula 79.341	Lajeado, 19.janeiro.2015.		

IMÓVEL: Um terreno urbano com a área de 351,96m² (trezentos e cinquenta e um vírgula noventa e seis metros quadrados), sem edificações, localizado nesta Cidade, Bairro Carneiros, na Rua E, lado ímpar, distante 150,00 metros da esquina com a Rua B, sem quarteirão definido, considerado como Setor 13, Quadra 145, Lote 287, correspondendo à ÁREA DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL do LOTEAMENTO RESIDENCIAL SAINT MORITZ, confrontando-se: ao NORDESTE, na extensão de 4,24 metros; seguindo no sentido horário forma ângulo interno de 225°00'00" na direção Oeste-Leste, confrontando-se ao NORTE, na extensão de 7,00 metros; a seguir forma ângulo interno de 225°00'00" na direção Sudoeste-Nordeste, confrontando-se ao NOROESTE, na extensão de 4,24 metros, sempre com a Rua E; a seguir forma ângulo interno de 57°24'06" na direção Norte-Sul, confrontando-se ao LESTE, na extensão de 5,90 metros; a seguir forma ângulo interno de 203°16'31" na direção Norte-Sul, confrontando-se ao LESTE, na extensão de 4,14 metros; a seguir forma ângulo interno de 138°54'41" na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 3,27 metros; a seguir forma ângulo interno de 262°48'10" na direção Noroeste-Sudeste, confrontando-se ao NORDESTE, na extensão de 3,58 metros; a seguir forma ângulo interno de 234°47'18" na direção Oeste-Leste, confrontando-se ao NORTE, na extensão de 4,05 metros; a seguir forma ângulo interno de 216°51'38" na direção Sudoeste-Nordeste, confrontando-se ao NOROESTE, na extensão de 5,05 metros; a seguir forma ângulo interno de 145°25'58" na direção Sudoeste-Nordeste, confrontando-se ao NOROESTE, na extensão de 4,91 metros; a seguir forma ângulo interno de 127°31'09" na direção Noroeste-Sudeste, confrontando-se ao NORDESTE, na extensão de 2,21 metros; a seguir forma ângulo interno de 103°41'46" na direção Norte-Sul, confrontando-se ao LESTE, na extensão de 7,92 metros; a seguir forma ângulo interno de 130°28'40" na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 3,82 metros; a seguir forma ângulo interno de 153°36'23" na direção Leste-Oeste, confrontando-se ao SUL, na extensão de 6,15 metros; a seguir forma ângulo interno de 209°31'57" na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 7,56 metros; a seguir forma ângulo interno de 114°11'09" na direção Sudeste-Noroeste, confrontando-se ao SUDOESTE, na extensão de 3,83 metros; a seguir forma ângulo interno de 106°04'34" na direção Sul-Norte, confrontando-se ao OESTE, na extensão de 5,19 metros; a seguir forma ângulo interno de 287°25'52" na direção Leste-Oeste, confrontando-se ao SUL, na extensão de 4,20 metros; a seguir forma ângulo interno de 218°24'31" na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 5,25 metros; a seguir forma ângulo interno de 167°11'01" na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 6,21 metros, sempre com a Área de Recreação; a seguir forma ângulo interno de 51°31'12" na direção

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Rua Irmão Emílio Conrado, 110 - Sala 204 - Bairro Florestal - Lajeado - RS - CEP: 95.900-704 - Fone: (51)3710.2688
CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Página 2 de 5

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0079341-60

Sul-Norte, confrontando-se ao OESTE, na extensão de 24,35 metros, com o lote 273, encerrando o polígono num ângulo interno de 40°53'24".- PROPRIETÁRIOS: Egídio Altenhofen, brasileiro, servidor público municipal aposentado, CPF n.º 267.889.420-72, Carteira de Identidade n.º 3032577169, expedida pela SSP/RS em 29/04/1983, e sua esposa Lorena Maria Altenhofen, brasileira, do lar, CPF n.º 317.413.200-20, Carteira de Identidade n.º 1052261193, expedida pela SSP/RS em 16/01/1989, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo José Schulz n.º 29, Bairro Conventos, Lajeado(RS), com a área ideal de 70,392m2 (setenta vírgula trezentos e noventa e dois metros quadrados); Dulce Maria Ely, brasileira, empresária sócia, CPF n.º 597.697.340-04, Carteira de Identidade n.º 1058230192, expedida pela SSP/RS em 20/11/1989, e seu esposo Jorge Luís Ely, brasileiro, empresário sócio, CPF n.º 343.639.710-53, Carteira de Identidade n.º 9039942421, expedida pela SSP/RS em 11/11/1985, Carteira Nacional de Habilitação n.º 00537040563, expedida pelo Detran/RS em 26/03/2004, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 9 de Fevereiro n.º 343, Bairro Centro, Santa Clara do Sul(RS), com a área ideal de 70,392m2 (setenta vírgula trezentos e noventa e dois metros quadrados); Isolde Maria Collet, brasileira, agricultora, CPF n.º 542.740.520-87, Carteira de Identidade n.º 6081373158, expedida pela SSP/RS em 20/12/1997, e seu esposo Inácio Teobaldo Collet, brasileiro, agricultor aposentado, CPF n.º 120.083.540-91, Carteira de Identidade n.º 6019496261, expedida pela SSP/RS em 12/03/1980, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Linha Delfina, Estrela(RS), com a área ideal de 70,392m2 (setenta vírgula trezentos e noventa e dois metros quadrados); Décio José Altenhofen, brasileiro, aposentado, CPF n.º 147.724.770-04, Carteira de Identidade n.º 5008060261, expedida pela SSP/RS em 14/01/2010, e sua esposa Maria Dolores Gerhardt Altenhofen, brasileira, do lar, CPF n.º 239.850.970-20, Carteira de Identidade n.º 5008468828, expedida pela SSP/RS em 17/02/1989, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Cristiano Grün n.º 347, Bairro Florestal, Lajeado(RS), com a área ideal de 70,392m2 (setenta vírgula trezentos e noventa e dois metros quadrados); Nilse Altenhofen, brasileira, agricultora, CPF n.º 614.845.390-87, Carteira de Identidade n.º 4047888716, expedida pela SJTC/RS em 27/04/1995, e seu esposo Inácio Luis Altenhofen, brasileiro, pintor, CPF n.º 417.249.840-04, Carteira de Identidade n.º 2032501609, expedida pela SJS/RS em 30/03/2005, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Lindolfo Labres n.º 463, Bairro Carneiros, Lajeado(RS), com a área ideal de 70,392m2

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Página 3 de 5

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0079341-80

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

Matrícula 79.341

Lajeado, 19.janeiro.2015.

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2
FLS. 02

Matrícula 79.341

(setenta vírgula trezentos e noventa e dois metros quadrados).- MATR. ORIG. n.º 72.203 (fls. 01 a 40, Livro n.º 2-RG), de 15 de abril de 2013.- Protocolo n.º 212416, Livro 1, de 16/12/2014.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- Eu,  (Luiz Egon Richter), Oficial Designado, procedi à abertura desta Matrícula.- DOU FÉ.

Emol:R\$14,30 Selo:0350.03.1300008.33639 PED:R\$3,40 Selo:0350.01.1400007.40754

AV-1-79.341.- 19.janeiro.2015.- OBRIGACÕES AMBIENTAIS - Procedeu-se a esta averbação para constar que foi averbada a Área de Preservação Florestal no imóvel matriculado neste Ofício sob n.º 72.203/Livro 2-RG, em atenção ao disposto no item 4.1 da cópia fotostática autenticada da Licença de Instalação n.º 008-02/2014 - SEMA, emitida em 22 de janeiro de 2014, pela Secretaria do Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Lajeado(RS), devidamente assinada pelo Secretário do Meio Ambiente, que integra o Procedimento de Loteamento n.º 006/2014, prenotado sob n.º 212416, Livro 1, de 16/12/2014.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter): 

Emol:R\$25,60 Selo:0350.03.1300008.33774 PED:R\$3,40 Selo:0350.01.1400007.41070

AV-2-79.341.- 19.janeiro.2015.- PACTO ANTENUPCIAL - Procedeu-se a esta averbação para constar que, consoante AV-3-72.203/Livro 2-RG, o regime de bens que rege o patrimônio do casal Egídio Altenhofen e Lorena Maria Altenhofen é o da comunhão universal de bens, ficando de propriedade comum do casal os bens que forem trazidos para o casamento, assim como os havidos na constância do casamento, a qualquer título, bem como os frutos, rendimentos e produtos dos mesmos bens, os quais deverão comunicar-se nos termos das leis vigentes, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada neste Ofício sob n.º 9.324, Livro 3 - Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 212416, Livro 1, de 16/12/2014.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter): 

Emol:R\$25,60 Selo:0350.03.1300008.33950 PED:R\$3,40 Selo:0350.01.1400007.42364

AV-3-79.341.- 19.janeiro.2015.- PACTO ANTENUPCIAL - Procedeu-se a esta averbação para constar que, consoante AV-4-72.203/Livro 2-RG, o regime de bens que rege o patrimônio do casal Nilse Altenhofen e Inácio Luis Altenhofen é o da comunhão universal de bens, ficando de propriedade comum do casal os bens que forem trazidos para o casamento, assim como os havidos na constância do casamento, a qualquer título, bem como os frutos, rendimentos e produtos dos mesmos bens, os quais deverão comunicar-se nos termos das leis vigentes, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada neste Ofício sob n.º 5.875, Livro 3 - Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 212416, Livro 1, de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Página 4 de 5

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0079341-60

16/12/2014.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:R\$25,60 Selo:0350.03.1300008.33966 PED:R\$3,40 Selo:0350.01.1400007.42388

AV-4-79.341.- 19.janeiro.2015.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação para constar que, consoante AV-5-72.203/Livro 2-RG, o regime de bens que rege o patrimônio do casal Dulce Maria Ely e Jorge Luís Ely é o da comunhão universal de bens, ficando de propriedade comum do casal os bens que forem trazidos para o casamento, assim como os havidos na constância do casamento, a qualquer título, bem como os frutos, rendimentos e produtos dos mesmos bens, os quais deverão comunicar-se nos termos das leis vigentes, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada neste Ofício sob n.º 15.541, Livro 3-Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 212416, Livro 1, de 16/12/2014.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:R\$25,60 Selo:0350.03.1300008.33981 PED:R\$3,40 Selo:0350.01.1400007.42409

AV-5-79.341.- 29.setembro.2015.- RETIFICAÇÃO/NOME - Procede-se a esta averbação para constar que fica retificado a grafia dos nomes de Isolde Maria Collet e de Inácio Teobaldo Collet, do teor da abertura da presente matrícula, para os corretos que são Isolde Maria Collett e Inácio Teobaldo Collett, nos termos do requerimento datado de 21 de setembro de 2015, instruído com cópia fotostática autenticada da Certidão de Casamento expedida em 16 de abril de 2015, matrícula 099812 01 55 1976 2 00001 117 0000016 24 pela Escrevente Autorizada da Serventia Registral e Notarial de Cidade e Comarca de Estrela(RS).- Protocolo n.º 220224, Livro 1, de 23/09/2015.- Eu, Jéssica Augsburg, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:R\$89,70 Selo:0350.04.1400006.05070 PED:R\$3,60 Selo:0350.01.1500005.36346

AV-6-79.341.- 24 de maio de 2021.- ÔBITO - Procede-se a esta averbação para constar que INÁCIO TEOBALDO COLLETT faleceu em 24 de julho de 2018, em face do que passa a subsistir a integralidade da área ideal de terreno com 70,392m² (setenta vírgula trezentos e noventa e dois metros quadrados), em favor de ISOLDE MARIA COLLETT, em atenção ao disposto no parágrafo único do artigo 551, do Código Civil, nos termos do requerimento datado de 01 de abril de 2021, instruído com cópia fotostática autenticada da Certidão de Óbito expedida em 24 de julho de 2018, matrícula 099804 01 55 2018 4 00683 179 0204977 94, pelo Registrador Substituto do Registro Civil das Pessoas Naturais da 4ª Zona da Cidade e Comarca de Porto Alegre/RS.- VALOR DECLARADO: R\$40.000,00 (quarenta mil reais).- AV.FISCAL: R\$40.000,00 (quarenta mil reais), em 26/03/2021, consoante Guia de Declaração de ITCD (DIT) n.º 1288569, sendo que não há incidência de ITCD, de acordo com a Certidão de Quitação de ITCD n.º 2044363.- Protocolo n.º 276327,

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página

Rua Irmão Emílio Conrado, 110 - Sala 204 - Bairro Florestal - Lajeado - RS - CEP: 95.900-704 - Fone: (51)3710.2688

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Página 5 de 5

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0079341-60

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

Matrícula 79.341 Lajeado, 24.maio.2021. REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2 FLS 03 Matrícula 79.341

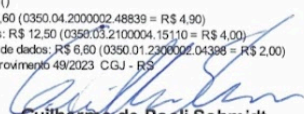
Livro 1-I, de 07/04/2021. Mantida a eficácia da prenotação, considerando-se que a ultrapassagem do prazo legal não se deu por omissão do interessado, mas em razão da pandemia do novo coronavírus (COVID-19), em conformidade com o Provimento 94/2020 do Conselho Nacional de Justiça.- Protocolo nº 276327, Livro 1-I, de 07/04/2021.- Eu, Amanda Cristina Dávila, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registrador Substituto (Augusto Stahlhofer): 
Emol: R\$166,20 Selo: 0350.06.1800005.08397 = R\$24,50 PED: R\$5,30 Selo PED: 0350.01.2000002.09790 = R\$1,40

CONTINUA NO VERSO

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Lajeado-RS, quarta-feira, 10 de abril de 2024, às 10:13:12.

Total: R\$ 67,99 - ()

Certidão 5 páginas: R\$ 36,60 (0350.04.2000002.48839 = R\$ 4,90)
Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0350.03.2100004.15110 = R\$ 4,00)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0350.01.2300002.04398 = R\$ 2,00)
ISS: R\$ 1,39 - Conforme provimento 49/2023 CGJ - RS


Guilherme de Paoli Schmidt
Escrevente Autorizado



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
097261 53 2024 00023826 11

Rua Irmão Emílio Conrado, 110 - Sala 204 - Bairro Florestal - Lajeado - RS - CEP: 95.900-704 - Fone: (51)3710.2688
CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE LAJEADO
REGISTRO DE IMÓVEIS
JULIANA FOLLMER BORTOLIN LISBOA
REGISTRADORA

Página 1 de 4

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS		REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2	79.365 Matrícula
Matrícula 79.365	Lajeado, 19.janeiro.2015.		FLS. 01		
IMÓVEL: Uma área de terrenos urbana com 8.647,40m² (oito mil, seiscentos e quarenta e sete vírgula quarenta metros quadrados), sem edificações, localizada nesta Cidade, Bairro Carneiros, situada junto à Área de Recreação e junto à margem do Rio Taquari, sem quarteirão definido, considerada como Setor 13, Quadra 145, Lote 680, correspondendo ao LOTE 680 da QUADRA 145 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL SAINT MORITZ, confrontando-se: ao SUL na extensão de 35,92 metros, com o imóvel matriculado sob n.º 66.473; seguindo no sentido horário forma ângulo interno de 86°36'45" na direção Sul-Norte, confrontando-se ao OESTE, na extensão de 235,59 metros, com a Área de Recreação; a seguir forma ângulo interno de 98°08'40" na direção Oeste-Leste, confrontando-se ao NORTE, na extensão de 42,00 metros, com o imóvel matriculado sob n.º 55.703; a seguir forma ângulo interno de 62°31'45" na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 32,84 metros; a seguir forma ângulo interno de 201°41'18" na direção Norte-Sul, confrontando-se ao LESTE, na extensão de 101,70 metros; a seguir forma ângulo interno de 185°08'02" na direção Norte-Sul, confrontando-se ao LESTE, na extensão de 77,12 metros; a seguir forma ângulo interno de 155°48'53" na direção Nordeste-Sudoeste, confrontando-se ao SUDESTE, na extensão de 31,70 metros, sempre com o Rio Taquari, encerrando o polígono num ângulo interno de 110°04'37".- PROPRIETÁRIOS: <u>Egídio Altenhofen</u>, brasileiro, servidor público municipal aposentado, CPF n.º 267.889.420-72, Carteira de Identidade n.º 3032577169, expedida pela SSP/RS em 29/04/1983, e sua esposa <u>Lorena Maria Altenhofen</u>, brasileira, do lar, CPF n.º 317.413.200-20, Carteira de Identidade n.º 1052261193, expedida pela SSP/RS em 16/01/1989, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo José Schulz n.º 29, Bairro Conventos, Lajeado(RS), com a área ideal de 1.729,48m² (um mil, setecentos e vinte e nove vírgula quarenta e oito metros quadrados); <u>Dulce Maria Ely</u>, brasileira, empresária sócia, CPF n.º 597.697.340-04, Carteira de Identidade n.º 1058230192, expedida pela SSP/RS em 20/11/1989, e seu esposo <u>Jorge Luís Ely</u>, brasileiro, empresário sócio, CPF n.º 343.639.710-53, Carteira de Identidade n.º 9039942421, expedida pela SSP/RS em 11/11/1985, Carteira Nacional de Habilitação n.º 00537040563, expedida pelo Detran/RS em 26/03/2004, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 9 de Fevereiro n.º 343, Bairro Centro, Santa Clara do Sul(RS), com a área ideal de 1.729,48m² (um mil, setecentos e vinte e nove vírgula quarenta e oito metros quadrados); <u>Isolde Maria Collet</u>, brasileira, agricultora, CPF n.º 542.740.520-87, Carteira de Identidade n.º 6081373158, expedida pela SSP/RS em 20/12/1997, e seu esposo <u>Inácio Teobaldo Collet</u>, brasileiro, agricultor aposentado, CPF n.º 120.083.540-91, Carteira de Identidade n.º 6019496261, expedida pela SSP/RS em					
CONTINUA NO VERSO					

Continua na próxima página

Rua Irmão Emilio Conrado, 110 - Sala 204 - Bairro Florestal - Lajeado - RS - CEP: 95.900-704 - Fone: (51)3710.2688
CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Página 2 de 4

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0079365-86

12/03/1980, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Linha Delfina, Estrela(RS), com a área ideal de 1.729,48m2 (um mil, setecentos e vinte e nove vírgula quarenta e oito metros quadrados); Décio José Altenhofen, brasileiro, aposentado, CPF n.º 147.724.770-04, Carteira de Identidade n.º 5008060261, expedida pela SSP/RS em 14/01/2010, e sua esposa Maria Dolores Gerhardt Altenhofen, brasileira, do lar, CPF n.º 239.850.970-20, Carteira de Identidade n.º 5008468828, expedida pela SSP/RS em 17/02/1989, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Cristiano Grün n.º 347, Bairro Florestal, Lajeado(RS), com a área ideal de 1.729,48m2 (um mil, setecentos e vinte e nove vírgula quarenta e oito metros quadrados); Nilse Altenhofen, brasileira, agricultora, CPF n.º 614.845.390-87, Carteira de Identidade n.º 4047888716, expedida pela SJTC/RS em 27/04/1995, e seu esposo Inácio Luis Altenhofen, brasileiro, pintor, CPF n.º 417.249.840-04, Carteira de Identidade n.º 2032501609, expedida pela SJS/RS em 30/03/2005, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Lindolfo Labres n.º 463, Bairro Carneiros, Lajeado(RS), com a área ideal de 1.729,48m2 (um mil, setecentos e vinte e nove vírgula quarenta e oito metros quadrados).- MATR. ORIG. n.º 72.203 (fls. 01 a 40, Livro n.º 2-RG), de 15 de abril de 2013.- Protocolo n.º 212416, Livro 1, de 16/12/2014.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- Eu, (Luiz Egon Richter), Oficial Designado, procedi à abertura desta Matrícula.- DOU FÉ.-
Emol:R\$14,30 Selo:0350.03.1300008.33637 PED:R\$3,40 Selo:0350.01.1400007.40752

AV-1-79.365.- 19.janeiro.2015.- OBRIGAÇÕES AMBIENTAIS - Procede-se a esta averbação para constar que foi averbada a Área de Preservação Florestal no imóvel matriculado neste Ofício sob n.º 72.203/Livro 2-RG, em atenção ao disposto no item 4.1 da cópia fotostática autenticada da Licença de Instalação n.º 008-02/2014 - SEMA, emitida em 22 de janeiro de 2014, pela Secretaria do Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Lajeado(RS), devidamente assinada pelo Secretário do Meio Ambiente, que integra o Procedimento de Loteamento n.º 006/2014, prenotado sob n.º 212416, Livro 1, de 16/12/2014.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter): (Luiz Egon Richter)
Emol:R\$25,60 Selo:0350.03.1300008.33798 PED:R\$3,40 Selo:0350.01.1400007.41095

AV-2-79.365.- 19.janeiro.2015.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação para constar que, consoante AV-3-72.203/Livro 2-RG, o regime de bens que rege o patrimônio do casal Egídio Altenhofen e Lorena Maria Altenhofen é o da comunhão

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Página 3 de 4

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0079365-85

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS		REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2	Matrícula 79.365
	Matrícula 79.365	Lajeado, 19.janeiro.2015.	FLS. 02	

universal de bens, ficando de propriedade comum do casal os bens que forem trazidos para o casamento, assim como os havidos na constância do casamento, a qualquer título, bem como os frutos, rendimentos e produtos dos mesmos bens, os quais deverão comunicar-se nos termos das leis vigentes, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada neste Ofício sob n.º 9.324, Livro 3 - Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 212416, Livro 1, de 16/12/2014.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:R\$25,60 Selo:0350.03.1300008.33951 PED:R\$3,40 Selo:0350.01.1400007.42365

AV-3-79.365.- 19.janeiro.2015.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação para constar que, consoante AV-4-72.203/Livro 2-RG, o regime de bens que rege o patrimônio do casal Nilse Altenhofen e Inácio Luis Altenhofen é o da comunhão universal de bens, ficando de propriedade comum do casal os bens que forem trazidos para o casamento, assim como os havidos na constância do casamento, a qualquer título, bem como os frutos, rendimentos e produtos dos mesmos bens, os quais deverão comunicar-se nos termos das leis vigentes, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada neste Ofício sob n.º 5.875, Livro 3 - Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 212416, Livro 1, de 16/12/2014.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:R\$25,60 Selo:0350.03.1300008.33967 PED:R\$3,40 Selo:0350.01.1400007.42389

AV-4-79.365.- 19.janeiro.2015.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação para constar que, consoante AV-5-72.203/Livro 2-RG, o regime de bens que rege o patrimônio do casal Dulce Maria Ely e Jorge Luis Ely é o da comunhão universal de bens, ficando de propriedade comum do casal os bens que forem trazidos para o casamento, assim como os havidos na constância do casamento, a qualquer título, bem como os frutos, rendimentos e produtos dos mesmos bens, os quais deverão comunicar-se nos termos das leis vigentes, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada neste Ofício sob n.º 15.541, Livro 3-Registro Auxiliar.- Protocolo n.º 212416, Livro 1, de 16/12/2014.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:R\$25,60 Selo:0350.03.1300008.33982 PED:R\$3,40 Selo:0350.01.1400007.42410

AV-5-79.365.- 19.janeiro.2015.- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - Procede-se a esta averbação para constar que, é considerado como de preservação permanente, o imóvel objeto da presente matrícula, de acordo com o projeto urbanístico e memorial descritivo que integram o Procedimento de Loteamento n.º 006/2014, prenotado sob n.º 212416, Livro 1, de 16/12/2014.- Eu, Gisele Martins, Escrevente-Autorizada,

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Página 4 de 4

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0079385-85

digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:R\$25,60 Selo:0350.03.1300008.33989 PED:R\$3,40 Selo:0350.01.1400007.4249

AV-6-79.365.- 29.setembro.2015.- RETIFICAÇÃO/NOME - Procede-se a esta averbação para constar que fica retificado a grafia dos nomes de Isolde Maria Collet e de Inácio Teobaldo Collet, do teor da abertura da presente matrícula, para os corretos que são Isolde Maria Collett e Inácio Teobaldo Collett, nos termos do requerimento datado de 21 de setembro de 2015, instruído com cópia fotostática autenticada da Certidão de Casamento expedida em 16 de abril de 2015, matrícula 099812 01 55 1976 2 00001 117 0000016 24 pela Escrevente Autorizada da Serventia Registral e Notarial de Cidade e Comarca de Estrela(RS).- Protocolo n.º 220224, Livro 1, de 23/09/2015.- Eu, Jéssica Augsburguer, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:R\$89,70 Selo:0350.04.1400006.05069 PED:R\$3,60 Selo:0350.01.1500005.36342

AV-7-79.365.- 24 de maio de 2021.- ÓBITO - Procede-se a esta averbação para constar que INÁCIO TEOBALDO COLLETT faleceu em 24 de julho de 2018, em face do que passa a subsistir a integralidade da área ideal de terreno com 1.729,48m² (um mil, setecentos e vinte e nove vírgula quarenta e oito metros quadrados), em favor de ISOLDE MARIA COLLETT, em atenção ao disposto no parágrafo único do artigo 551, do Código Civil, nos termos do requerimento datado de 01 de abril de 2021, instruído com cópia fotostática autenticada da Certidão de Óbito expedida em 24 de julho de 2018, matrícula 099804 01 55 2018 4 00683 179 0204977 94, pelo Registrador Substituto do Registro Civil das Pessoas Naturais da 4ª Zona da Cidade e Comarca de Porto Alegre/RS.- VALOR DECLARADO: R\$1.000,00 (um mil reais).- AV.FISCAL: R\$272.700,00 (duzentos e setenta e dois mil e setecentos reais), em 26/03/2021, consoante Guia de Declaração de ITCD (DIT) nº 1288632, sendo que não há incidência de ITCD, de acordo com a Certidão de Quitação de ITCD nº 2073782.- Protocolo nº 276327, Livro 1-I, de 07/04/2021. Mantida a eficácia da prenotação, considerando-se que a ultrapassagem do prazo legal não se deu por omissão do interessado, mas em razão da pandemia do novo coronavírus (COVID-19), em conformidade com o Provimento 94/2020 do Conselho Nacional de Justiça.- Protocolo nº 276327, Livro 1-I, de 07/04/2021.- Eu, Amanda Cristina Devitte, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registrador Substituto (Augusto Stahlhofer):

Emol: R\$610,70 Selo: 0350.08.2000002.00668 = R\$49,50 PED: R\$3,60 Selo PED: 0350.01.2000002.09792 = R\$1,40

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Lajeado-RS, quarta-feira, 10 de abril de 2024, às 10:12:37.
Total: R\$ 60,83 - ()

Certidão 4 páginas: R\$ 30,50 (0350.03.2100004.15108 = R\$ 4,00)
Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0350.03.2100004.15107 = R\$ 2,00)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0350.01.2300002.04596 = R\$ 2,00)
ISS: R\$ 1,23 - Conforme provimento 49/2023 OGA - RS

Guilherme de Paoli Schmidt
Escrevente Autorizado



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
097261 53 2024 00023824 33

Rua Irmão Emílio Conrado, 110 - Sala 204 - Bairro Florestal - Lajeado - RS - CEP: 95.900-704 - Fone: (51)3710.2688

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

1.1. Um terreno urbano (Matrícula nº 79.341 do RI da Comarca de Lajeado/RS – Anexada ao expediente 13235/2024) com a superfície de 351,96 m², localizada em Lajeado (RS), no Bairro Carneiros, na Rua “E”, considerado como Setor 13, Quadra 145, Lote 287.

1.2. Uma área de terras urbana (Matrícula nº 79.365 do RI da Comarca de Lajeado/RS – Anexada ao expediente 13235/2024) com a superfície de 8.647,40 m², localizada em Lajeado (RS), no Bairro Carneiros, considerada como Setor 13, Quadra 145, Lote 680.

2. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado dos imóveis identificados acima para fins de registro junto ao Registro de Imóveis.

3. SOLICITANTE

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Departamento de Relações Comunitárias e Institucionais.

4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo foi elaborado conforme prescrições contidas na NBR-14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação de Normas Técnicas.

As avaliações foram feitas com base nas matrículas do Registro de Imóveis, informações do Cadastro Imobiliário Municipal e levantamentos feitos por membros da Comissão e fiscais de obras do Município de Lajeado.

Informações de Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas não Edificantes e alterações de metragem e forma não averbadas em matrícula não foram consideradas nas avaliações.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO

O Município de Lajeado situa-se na Encosta Inferior do Nordeste, parte centro-leste do estado do Rio Grande do Sul. Está inserido na região geográfica do Vale do Taquari, conforme divisão geográfica regionalizada pelo Decreto Estadual nº 40.349, de 11 Outubro 2000, compreendendo, além do mesmo, mais outros 35 municípios.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Possui atualmente uma população de aproximadamente 84.000 habitantes, e por ser um polo regional, está em pleno crescimento populacional e em desenvolvimento econômico, refletindo diretamente na valorização imobiliária. Um dos principais fatores de desenvolvimento é a construção civil impulsionada pelas políticas públicas do Governo Federal em seus diversos programas.

Sua localização geográfica se situa entre as coordenadas de 29° 24' 06" e 29° 29' 52" de latitude sul e 51° 55' 06" e 52° 06' 42" de longitude oeste, abrangendo uma área total de 90,14 km², dos quais 87,5% (78,87 km²) em periferia urbana.

Lajeado conta com importantes vias de transporte rodoviário, representados pela BR 386 que corta o Município no sentido noroeste/sudeste, levando à capital do Estado, Porto Alegre; RS 130; RS-413; RS421 e RS-453 (Rota do Sol), esta que passando por Estrela e Teutônia, leva à Caxias do Sul. Essas vias, estão conectadas ao interior de Lajeado, através de estradas vicinais as quais são responsáveis pelo acesso e pelo escoamento da produção de todo o setor rural do Município.

Lajeado apresenta relativa proximidade com Porto Alegre (capital do Estado do RS), vindo muitas vezes a suprir as necessidades internas do Município, no que se refere à obtenção de produtos, saúde e educação, podendo também apresentar razoáveis distâncias em relação a outros centros econômicos. No contexto geral, o município apresenta, apesar da distância com os Estados brasileiros ao norte, uma posição geográfica que oferece pontos favoráveis ao se tratar das relações entre estes, e alguns países do Mercosul, devido ao grande destaque que o Município tem no setor agro industrial o que faz com que, inúmeras empresas, de grande potencial concorram no mercado, não somente nacional como também internacional.

6. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

6.1. Metodologia:

Para a avaliação dos terrenos foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO com uso de INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**, o qual:

"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário".

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Para a definição do modelo estimativo, é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

Pesquisa de Mercado

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.).

Buscou-se a variação de localização entre bairros e região central de Lajeado/RS para que o modelo desenvolvido fosse o mais representativo possível em número e qualidade de elementos amostrais.

Tratamento das Amostras

A amostra obtida pela coleta de dados de mercado foi submetida à análise preliminar para sanear eventuais erros de tabulação ou informações iniciais. Foi desenvolvido um modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos. Foram escolhidas as características determinantes das variáveis mais significativas para a formação do modelo estatístico de regressão que foram as seguintes:

ÁREA DO LOTE - variável independente quantitativa expressa em metros quadrados (m²) de terreno, tendo relação negativa com a variável dependente (valor unitário).

TESTADA – variável independente quantitativa, expressa em metros, utilizada para diferenciar os imóveis com relação à frente que possuem para a via pública.

LOCALIZAÇÃO – variável independente, expressa em salários mínimos por habitante, fornecida pelo IBGE (RENDIA BAIRRO), utilizada para diferenciar o valor dos imóveis entre bairros distintos.

PAVIMENTAÇÃO – variável independente do tipo dicotômica isolada, utilizada para diferenciar lotes localizados em via não pavimentada (0) e lotes localizados em vias pavimentadas (1).

ZONA – variável independente do tipo código alocado, utilizada para diferenciar lotes localizados em zonas com diferentes índices construtivos e atividades permitidas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

VALOR UNITÁRIO – variável dependente, expressa em R\$/m², sendo resultado do quociente entre valor em reais do imóvel ofertado ou transacionado e a área em metros quadrados.

PRESSUPOSTOS DO MODELO

Linearidade

A linearidade do modelo é realizada pela construção dos gráficos dos valores observados para a variável dependente versus cada variável independente, analisando o comportamento gráfico da variável dependente com cada variável independente, ou seja, analisar o comportamento do mercado com o comportamento atribuído para cada variável. O presente Laudo atende a este pressuposto, verificado nos gráficos de comportamento das variáveis constantes nos anexos.

Normalidade

A verificação da normalidade foi realizada pelos seguintes instrumentos:

a) Análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, com os pontos dispostos aleatoriamente.

b) Comparação das frequências relativas dos resíduos amostrais nos intervalos de $[-1;+1]$, $[-1,64;+1,64]$, $[-1,96;+1,96]$, com as probabilidades de distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68%, 90% e 95%.

c) Exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante.

O presente Laudo atende a este pressuposto, verificado no gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados constantes nos anexos, pela aproximação da reta dos resíduos ordenados padronizados versus quantias da distribuição normal padronizada constante nos anexos.

Homocedasticidade e Autocorrelação

A verificação da homocedasticidade e da autocorrelação é realizada pela análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido. No presente laudo o diagrama de resíduos constante nos anexos não apresenta mancha definida, indicando que o modelo é homocedástico e não há existência de autocorrelação no modelo.

Multicolinearidade

A verificação da multicolinearidade é realizada pela análise da matriz das correlações que retrata as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

resultados superiores a 0,80. Contudo, segundo a Norma Brasileira (NBR 14653), um modelo com colinearidade elevada pode ser utilizado sem restrições, desde que respeitados os limites colineares da amostra. O melhor indicador de respeito aos limites colineares da amostra é a amplitude do intervalo de confiança. Por característica, esta amplitude é reduzida no centro da amostra e ampla nos seus extremos.

6.2. Valor Unitário dos Terrenos

A aplicação do modelo inferido ao imóvel avaliando exige a adequação de seus atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. Conforme relatório de simulação de valor mostrado nos anexos deste trabalho, a substituição de suas características no modelo explicitado fornece a estimativa de valor unitário para um lote padrão de meio de quadra.

Em função de suas características, como acesso (frente para via pública ou encravado), condições da superfície (Seco ou inundável) e existência de APPs e áreas não edificantes, os valores unitários estimados devem ser homogeneizados.

Além disso, nos casos onde a área e/ou a testada do avaliando extrapolarem os limites do modelo em percentual superior ao permitido pela Norma, será adotado o valor unitário do lote padrão, calculado pelo modelo de inferência estatística, devidamente corrigido por fatores de profundidade e forma, conforme item “6.2.1.1” deste laudo.

6.2.1 Homogeneização

Tendo em vista que algumas variáveis não foram utilizadas no modelo de inferência estatística, utilizou-se de fatores de correção utilizados pelo Município de Lajeado e extraídos de bibliografia consagrada, a saber:

6.2.1.1. Fator Forma

O valor unitário extraído do Modelo de Inferência se refere a um lote retangular de tamanho padrão no Município de Lajeado, ou seja, medindo 12,00 metros de frente por 30,00 m de profundidade.

É sabido que terrenos com área, testada, profundidade e/ou com forma diferente de um lote padrão possuem valor unitário diferente deste. Para explicar esta diferença utilizou-se um fator de homogeneização que faz uma relação entre área, testada e profundidade do terreno, conforme métodos consagrados na prática de avaliações de imóveis, abaixo explicado:

6.2.1.1.1 Para terrenos com superfície inferior a 5.000,00 m² ou superior a 5.000,00 m² e Profundidade Equivalente (Pe) menor ou igual a 90,00 m:

- Se: $Pe < 20,00 \text{ m}$

$$FF = (Pe / 20) ^ 0,5$$



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

- Se: $20 \leq Pe \leq 33$

$$FF = 1$$

- Se: $Pe \geq 35$

$$FF = (33 / Pe)^{0,5}$$

- Se: $33 < Pe \leq 90$

$$FF = (33 / Pe)^{0,5}$$

$$\text{Se: } Pe > 90$$

$$FF = 0,6$$

Onde:

FF = Fator Forma

Profundidade de um Lote Padrão = 30,00 m

Pe = Profundidade Equivalente

Pe = Área do Lote / Testada do lote;

6.2.1.1.2. Para terrenos com superfície superior a 5.000,00 m² :

$$FF = 4,8 * (TL^{0,2}) * (AL^{-0,4})$$

Onde:

FF = Fator Forma

TL = Testada do Lote

AL = Área do Lote

6.2.1.2. Redutor de Superfície

O valor unitário extraído do Modelo de Inferência se refere a um lote em terreno com superfície seca, não inundável nem alagável. Com base em bibliografia utilizada em outros municípios, utilizou-se um fator de redução de até 40 % para as frações de terras inundáveis e/ou alagáveis.

6.2.1.3. Redutor de APP

O valor unitário extraído do Modelo de Inferência se refere a um lote em terreno livre de Áreas de Preservação Permanente (APPs). Com base na legislação do Município de Lajeado, que reduz o valor das APPs, utilizou-se um fator de redução de 75 % para as frações de terras atingidas por estas Áreas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

6.2.1.4. Redutor de Acesso

O valor unitário extraído do Modelo de Inferência se refere a um lote com frente para a via pública. Com base no Código Tributário Municipal de Lajeado, utilizou-se um Redutor de Acesso (RA) para homogeneizar o valor dos terrenos encravados, sendo este fator igual a 0,5.

6.3. Valor Total dos Terrenos

O Valor Total dos lotes avaliados é determinado pelo produto do Valor Unitário calculado e homogeneizado pela área dos imóveis.

6.3.1 Planilha de Homogeneização

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENOS													
Matrícula	Testada	Área (m²)	localização RB	Zona	Pavimentado	Unitário (R\$/m²)	FF	RS	RAPP	RA	Unit. Homog. (R\$/m²)	Valor (R\$)	Valor arredondado
79.341	15,49	351,96	3,78	5,00	SIM	R\$ 706,70	1,00	1	0,25	1,00	R\$ 176,67	R\$ 62.182,20	R\$ 62.200,00
79.365	10,04	8.647,40	3,78	5,00	SIM	R\$ 585,53	0,20	0,6	0,25	1,00	R\$ 17,80	R\$ 153.942,71	R\$ 153.900,00

	Limites	
	Mín	Máx
FF: Fator Forma		calculado
RS: Redutor de Superfície	0,60	1,00
RAPP: Redutor de APP	0,25	1,00
RA: Redutor de Acesso	0,50	1,00

6.3.2 Valor dos imóveis:

6.3.2.1 Matrícula nº 79.341

Dentro do limite de arredondamento de até um por cento, definido pela NBR 14653, na presente avaliação adotou-se o valor arredondado de R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil) para o imóvel descrito na Matrícula nº 79.341.

6.3.2.1 Matrícula nº 79.365

Dentro do limite de arredondamento de até um por cento, definido pela NBR 14653, na presente avaliação adotou-se o valor arredondado de R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil) para o imóvel descrito na Matrícula nº 79.365.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme o previsto no item 9.5 da NBR 14653-2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU II, pelos seguintes motivos:

Soma de pontos obtidos (tabela do item 9.5 da NBR 14653-2): 15 pontos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

No item “2” da Tabela 1 da NBR 14653-2, o Laudo se enquadrou no GRAU II.

GRAU DE PRECISÃO

Conforme o previsto no item 9.2.3 da NBR 14653-2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU III.

7. CONCLUSÃO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 8 páginas, sendo a última assinada, além dos seguintes anexos:

- ANEXO I – RELATÓRIOS ESTATÍSTICOS;
- ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO;
- ANEXO III - TABELA RENDA BAIRRO IBGE;
- ANEXO IV – LEGISLAÇÃO CITADA.

Lajeado/RS, 17 de julho de 2024

Documento assinado digitalmente
 **FRANKI BERSCH**
Data: 17/07/2024 14:37:35-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

FRANKI BERSCH
Engenheiro Civil
CREA RS 114424





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO I – RELATÓRIOS ESTATÍSTICOS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

MODELO: TERRENOS_LAJEADO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 175

Utilizados : 163

Outlier : 8

VARIÁVEIS

Total : 6

Utilizadas : 6

Grau Liberdade : 157

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,82292

Determinação : 0,67720

Ajustado : 0,66692

VARIAÇÃO

Total : 39,07110

Residual : 12,61216

Desvio Padrão : 0,28343

F-SNEDECOR

F-Calculado : 65,87381

Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,74899

Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1	a 1	68	66
-1,64	a +1,64	90	88
-1,96	a +1,96	95	93

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1030,948950 * 2,718^{(146,992430 * 1/X_1)} * 2,718^{(-9,520758 * 1/X_2)} * 2,718^{(-2,621285 * 1/X_3)} * 2,718^{(1,137588 * 1/X_4)} * 2,718^{(0,285309 * X_5)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média : 702,49

Variação Total : 32000377,57

Variação : 196321,33

Desvio Padrão : 443,08

MODELO

Coefic. Aderência : 0,63053

Variação Residual : 11823222,85

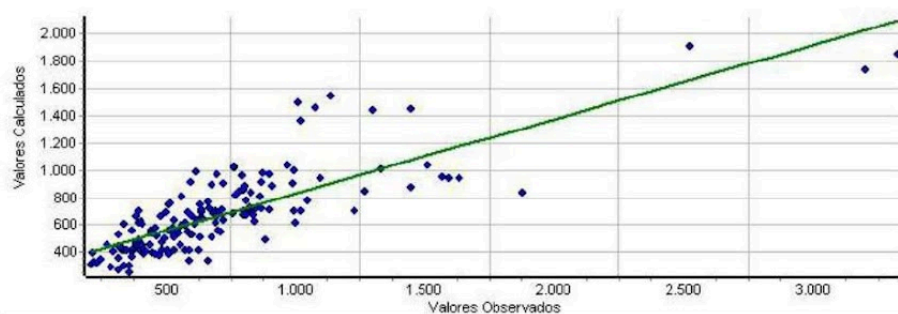
Variação : 75307,15

Desvio Padrão : 274,42



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

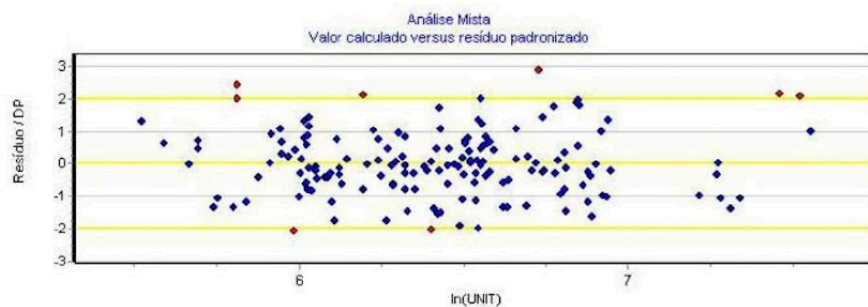
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



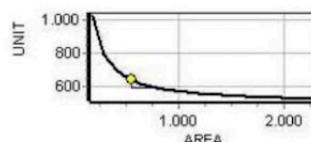
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

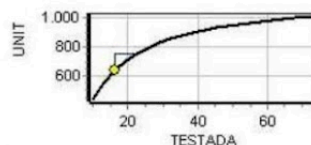
X₁ AREA

Área do terreno em metros quadrados;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 200,00 a 2403,32
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -7,14 % na estimativa



X₂ TESTADA

Testada do terreno em metros;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 10,00 a 73,90
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 17,90 % na estimativa



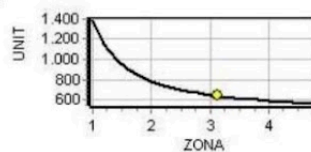
X₃ LOCAL

Localização do imóvel em salários mínimo por domicílio - IBGE / 2010.
Tipo: Proxy
Amplitude: 1,69 a 5,14
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 9,11 % na estimativa



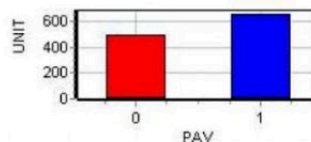
X₄ ZONA

Zoneamento onde está inserido o imóvel definido pelo Plano Diretor de Lajeado, sendo:
1 = Z1
2 = Z2
3 = Z3
4 = Z4 E ZI
5 = Z5
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -4,02 % na estimativa



X₅ PAV

Via de acesso pavimentada, sendo:
0 = via não pavimentada;
1 = via pavimentada.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 33,00 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Y UNIT

Valor unitário em reais por metro quadrado.

Tipo: Dependente

Amplitude: 212,50 a 3330,09

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância	Determ. Ajustado
		Calculado	(Soma das Caudas)	(Padrão = 0,66692)
X ₁ AREA	1/x	2,71	0,75	0,65358
X ₂ TESTADA	1/x	-4,24	0,01	0,63120
X ₃ LOCAL	1/x	-13,47	0,01	0,28634
X ₄ ZONA	1/x	9,33	0,01	0,48555
X ₅ PAV	x	3,51	0,06	0,64301

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

el iáv Var	Forma Linear	AREA	TESTADA	LOCAL	ZONA	PAV	UNIT
X ₁	1/x		86	16	34	36	21
X ₂	1/x	83		20	36	34	32
X ₃	1/x	12	10		46	5	73
X ₄	1/x	-16	-1	2		20	60
X ₅	x	-20	-3	-23	4		27
Y	ln(y)	-25	-24	-67	40	30	



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Data de referência:

17/06/2024 10:19:37

Informações complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 175
- Número de dados considerados: 163

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,822922
- Coeficiente de determinação: 0,677200
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,666920
- Fisher-Snedecor: 65,87
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,630529

Normalidade dos resíduos

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 8

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• AREA	1/x	2,71	0,75	-7,14 %
• TESTADA	1/x	-4,24	0,01	17,90 %
• LOCAL	1/x	-13,47	0,01	9,11 %
• ZONA	1/x	9,33	0,01	-4,02 %
• PAV	x	3,51	0,06	33,00 %
• UNIT	ln(y)			

Moda:

$$\text{UNIT} = 1030,9489 * e^{(146,99243 * 1/\text{AREA})} * e^{(-9,5207582 * 1/\text{TESTADA})} * e^{(-2,6212851 * 1/\text{LOCAL})} * e^{(1,1375884 * 1/\text{ZONA})} * e^{(0,28530932 * \text{PAV})}$$



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO II – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

A pesquisa de mercado se encontra disponível para consulta, junto a Secretaria de Planejamento Urbano e Mobilidade (SEPLAN) do Município de Lajeado/RS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO III –TABELA RENDA BAIRRO DO IBGE





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Tabela 1384 - Pessoas de 10 anos ou mais de idade, por classes de rendimento nominal mensal - Universo

Bairro	Total	Classes de rendimento nominal mensal										Sem Rendimento	Total Líquido	Renda Média
		Até 1/2 sal. mínimo	Mais de 1/2 a 1 sal. mínimo	Mais de 1 a 2 sal. mínimo	Mais de 2 a 5 sal. mínimo	Mais de 5 a 10 sal. mínimo	Mais de 10 a 20 sal. mínimo	Mais de 20 sal. mínimo						
Alto do Parque	1461	6	93	322	336	216	81	39	368	1054	5,26			
Americano	2462	15	207	694	725	300	86	34	401	2027	4,01			
Hidráulica	2146	11	260	545	513	214	80	27	496	1623	3,88			
Moinhos	4929	53	513	1421	1346	475	146	63	912	3954	3,68			
Centro	6340	96	682	1879	1692	627	213	74	1077	5189	3,67			
Carmelitos	1121	14	134	306	269	110	34	11	243	867	3,59			
Florestal	4588	51	414	1248	1351	447	118	28	931	3629	3,51			
São Cristóvão	6407	67	758	2073	1642	523	129	29	1186	5192	3,09			
Universitário	3261	42	456	1083	790	185	35	4	666	2591	2,61			
Montanha	3518	44	494	1235	856	179	36	11	663	2844	2,6			
Floresta	442	1	81	172	74	16	5	2	91	349	2,36			
Campestre	1731	25	257	665	359	46	4	1	374	1356	2,13			
Bom Pastor	957	9	167	372	196	16	1	2	194	761	2,05			
Moinhos D'Água	1846	34	262	778	375	39	5	-	353	1493	2,04			
Centenário	1505	37	247	603	291	30	1	-	296	1209	1,95			
Jardim do Cedro	3161	48	468	1372	481	49	4	2	737	2422	1,89			
Olaras	1897	27	352	774	300	22	3	2	417	1478	1,86			
São Bento	1317	20	283	560	192	20	-	-	242	1075	1,75			
Imigrante	594	9	132	236	92	5	-	-	120	474	1,72			
Conventos	3022	46	717	1300	419	22	4	2	512	2508	1,69			
Santo André	1721	52	365	714	243	13	1	-	333	1388	1,67			
Conservas	1974	55	397	721	199	20	-	-	582	1392	1,61			
Planalto	1258	14	252	531	120	6	-	-	335	923	1,58			
Das Nações	486	7	100	196	49	1	-	-	133	353	1,56			
Igrejinha	789	13	189	352	61	1	-	-	173	616	1,45			
Morro Virre e Cinco	1077	30	261	428	69	4	2	-	283	794	1,44			
Santo Antônio	2599	167	550	900	156	13	1	-	812	1787	1,38			

Fonte: IBGE – Censo Demográfico 2010



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO IV – LEGISLAÇÃO E NORMATIVAS CITADAS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

PO RYO ALEGRE - Edição 2174 - Terça-Feira, 09 de Dezembro de 2003

Documentos oficiais

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
INSTRUÇÃO NORMATIVA 5/03

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA, usando das atribuições que lhe facultam o Artigo 52, do Decreto 5815, de 30 de dezembro de 1976, considerando a necessidade de padronização no andamento de processos de revisão de valor venal do IPTU para fins de enquadramento no artigo 15 do Decreto 5815/76 e alterações, e tendo em vista:

- Os critérios técnicos estabelecidos por diversos autores do IREA da engenharia de avaliações, entre eles Sérgio Antonio Abusabane e Rubens Alves Danosa;
- A prática utilizada no andamento dos processos administrativos onde imóveis são enquadrados como particularmente desvalorizados;
- Os procedimentos adotados pela então Coordenadoria-Geral da Arrecadação da Secretaria da Fazenda do Estado do Rio Grande do Sul;
- A Instrução 300, de 17 de novembro de 2000;

DETERMINA:

1. Os imóveis a serem enquadrados como particularmente desvalorizados poderão ter o preço de m² de terreno reduzido, no percento atalgado, de acordo com as seguintes condições:

REDUÇÃO:

A. CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE:

Imóvel com acesso exclusivamente através de outro imóvel 60%

B. CONDIÇÕES DE TOPOGRAFIA DESFAVORÁVEL:

B.1 Declive Prejudicial (Caimento para o fundo) até 45%
B.2 Declive Prejudicial (Caimento para a frente) até 30%

C. CONDIÇÕES DE SUPERFÍCIE:

C.1 Superfície Alagável até 40%
C.2 Superfície Pantanosa até 50%
C.3 Superfície Rochosa até 30%

D. CONDIÇÕES LEGAIS:

D.1 Imóveis com gravames previstos no Plano Diretor ou por instituição legal, incluídas as faixas de proteção até 85%

D.2 Imóveis territoriais com freite para logradouro não taxionado, impedidos de construir:

D.2.1 Se localizados na 1ª Divisão Fiscal 75%
D.2.2 Se localizados na 2ª Divisão Fiscal 50% D.2.3 Se localizados na 3ª Divisão Fiscal 27%

E. CONDIÇÕES RESTRITIVAS:

Imóveis atingidos por falta não edificável para passagens de redes de esgoto público, pluvial, telefônica, galerias subterrâneas, adutores, redes de alta tensão (CEB), etc. até 85%

F. CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA (reduções cumulativas):

F.1 Sem Água 10%
F.2 Sem Luz 10%
F.3 Sem Pavimentação 10%
F.4 Sem Esgoto 10%

G. CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO:

G.1 Imóveis próximos a núcleo de habitação até 40%
G.2 Imóveis invadidos por ocupações irregulares até 60%

2. Os imóveis a serem enquadrados como particularmente desvalorizados poderão ter as seguintes faixas de redução do valor venal de acordo com as seguintes condições:

A. PATRIMÔNIO CULTURAL (redução sobre o valor total da parcela do imóvel e sua preservação):

A.1 Imóvel Tombado 60%
A.2 Imóvel Condição do Inventário do Patrimônio Cultural 40%

B. CONDIÇÕES DE IMPOSSIBILIDADE TEMPORÁRIA DE USO DO IMÓVEL:

Imóveis interditados ou interditados: redutor de 100% no valor venal da construção

3. No mesmo espaço territorial de um imóvel, havendo mais de uma condição de redução, prevalecerá a de maior percentual.

4. Outras hipóteses de particular desvalorização que não se expressam e provierem nos atos anteriores, serão objeto de identificação particularizada do redutor percentual respectivo.

Redução Enquadrado
Área de 9999m² - 60%
Área com 10000m² - 40%
Área de 85% na
RUA ATINGIDA
Área de 85% na
RUA ATINGIDA





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DIÁRIO OFICIAL DE PORTO ALEGRE - Edição 2174 - Terça-Feira, 09 de

DIÁRIO OFICIAL DE PORTO ALEGRE - Edição 2174 - Terça-Feira, 09 de

5. Em qualquer caso, o fator total de redução não poderá exceder a 85% do valor venal do imóvel.

6. Os fatores de redução serão revistos quando a condição determinante se modificar ou deixar de existir.

Esta ordem de serviço substitui a Ordem de Serviço 3/00, de 17 de novembro de 2000, e surte seus efeitos a partir desta data.

Porto Alegre, 4 de dezembro de 2003.

RICARDO DE ALMEIDA COLLAR
Secretário Municipal da Fazenda

SECRETARIA MUNICIPAL DOS TRANSPORTES

AVISO 56/03

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DOS TRANSPORTES, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com a legislação vigente, atendendo a solicitação do processo 008.011694.03.3 da maioria dos permissionários do Ponto Fixo Praça Guia Lopes (Teresópolis - Fim da Linha), estamos efetuando a troca de Supervisor, de Elso Adarnastor Avila da Rosa, prefixo 4450, por Francisco Heliodoro de Souza, prefixo 1176.

Porto Alegre, 1º de dezembro de 2003.

TÚLIO ZAMIN,
Secretário Municipal dos Transportes.

**CONSELHO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA CRIANÇA
E DO ADOLESCENTE**





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: Q5TN.REE2.O8DX.JSRN

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas (horário de Brasília)

✓ GLAUCIA SCHUMACHER (CPF 760.273.410-68) em 11/07/2025 10:06

Verifique a autenticidade em www.lajeado.rs.gov.br/autenticacao com a chancela
Q5TN.REE2.O8DX.JSRN