



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI

Projeto de Lei nº 140 /2025.

Autor: Executivo Municipal

**Desafeta e converte em Bem
Dominical área de uso comum
do povo, de propriedade do
Município de Xangri-lá,
autoriza a sua alienação
mediante procedimento
licitatório na modalidade
leilão e vincula a totalidade
da receita pública obtida à
construção do novo Centro de
Referência de Assistência
Social (CRAS) municipal.**

Recebido
25/11/2025
RBD



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 2025

Desafeta e converte em Bem Dominical área de uso comum do povo, de propriedade do Município de Xangri-lá, autoriza a sua alienação mediante procedimento licitatório na modalidade leilão e vincula a totalidade da receita pública obtida à construção do novo Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) municipal.

CAPÍTULO I DA DESAFETAÇÃO E ALIENAÇÃO DO BEM IMÓVEL

Art 1º Fica desafetado da condição de Bem Público de Uso Comum do Povo – Área Verde Existente – e convertido à categoria de Bem Dominical, o imóvel de propriedade plena do Município de Xangri-lá, devidamente identificado pela Matrícula nº 18.814 do Registro de Imóveis da Comarca de Xangri-lá, possuindo a Inscrição Imobiliária nº 373.0017.0003.0000 no cadastro municipal, correspondente ao Lote 03 da Quadra 17 do Setor 373, com área total de 2.423,44 m² (dois mil quatrocentos e vinte e três metros e quarenta e quatro decímetros quadrados), consoante os autos do Processo Administrativo nº 167543/2025.

§ 1º A desafetação prevista no *caput* do presente artigo justifica-se pelo imperativo interesse público em converter o ativo patrimonial em capital financeiro para realização de obra social prioritária, reconhecendo-se a preponderância do benefício coletivo permanente na área de assistência social sobre a afetação atual do imóvel, que não cumpre plenamente a sua função pública.

§ 2º A área desafetada, descrita e identificada na Matrícula nº 18.814, passará a observar a destinação e os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo compatíveis com o adensamento estratégico da região central, conforme as regras estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (Lei Complementar nº 148/2023) e as normas posteriores de regulamentação que se fizerem necessárias para o seu futuro aproveitamento privado.

Art 2º Fica o Poder Executivo Municipal, representado pelo Prefeito Municipal, autorizado a proceder à alienação do Bem Dominical descrito no Artigo 1º, desta Lei, mediante licitação pública obrigatória, a ser conduzida na modalidade Leilão, em estrita observância ao disposto no Artigo 76, inciso IV, e Artigo 31 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 2025

§ 1º A fixação do preço mínimo pelo qual o imóvel poderá ser licitado e alienado perante terceiros não poderá, em hipótese alguma, ser inferior ao valor apurado no Laudo de Avaliação Prévia juntado ao Processo Administrativo nº 167543/2025, devidamente atualizado até a data da publicação do Edital de Leilão, garantindo a obtenção da justa contrapartida pelo patrimônio municipal.

§ 2º O Edital de Leilão, instrumento convocatório da alienação, deverá prever todas as condições técnicas, financeiras e urbanísticas do bem, bem como a vinculação irrevogável da totalidade da receita decorrente da arrematação, tal como determinado no Capítulo II desta Lei, sob pena de nulidade do procedimento.

CAPÍTULO II DA VINCULAÇÃO DA RECEITA E DA FINALIDADE PÚBLICA

Art 3º A totalidade dos recursos financeiros obtidos com a alienação do imóvel, objeto da Matrícula nº 18.814, será integralmente revertida e vinculada, de forma exclusiva e irrevogável, à Conta ou Fundo Municipal responsável pela gestão dos ativos de desenvolvimento urbano ou correlato, e direcionada, sem qualquer possibilidade de desvio de finalidade, à realização das despesas inerentes à **construção da nova sede do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS)** no Município de Xangri-lá.

Parágrafo Único. A vinculação da receita estabelecida no *caput* do presente artigo configura a materialização do interesse público que justifica a alienação, conforme o disposto no Artigo 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, e assegura que a disposição patrimonial seja revertida em benefício direto e mensurável para a política pública de assistência social e o desenvolvimento socioeconômico local.

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

Art 4º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias e específicas, observados os ditames da Lei de Responsabilidade Fiscal e da legislação orçamentária vigente.

Art 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 0/2025

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhores(as) Vereadores(as), (2025) Visto o que se passa, acreditamos que é de grande relevância a exposição de motivos que fundamenta a proposta de lei. Submetemos à elevada consideração desta Augusta Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei, que visa a desafetação de um bem imóvel municipal atualmente classificado como de uso comum do povo, sua conversão à categoria dominical, a autorização para subsequente alienação mediante procedimento licitatório na modalidade leilão e, crucialmente, a vinculação irrevogável de toda a receita proveniente dessa transação para financiar a construção da nova sede do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) do Município de Xangri-lá. A presente Exposição de Motivos detalha os fundamentos de mérito, a legalidade e a conveniência da medida proposta, demonstrando o profundo interesse público que orienta esta iniciativa.

I. A FUNÇÃO SOCIAL DA GESTÃO PATRIMONIAL E O INTERESSE PÚBLICO PREPONEDERANTE

1.1. O Imperativo da Gestão Pública Eficiente e a Reorganização de Ativos

O Poder Executivo Municipal tem o dever contínuo de zelar pelo patrimônio público, não apenas preservando-o, mas também assegurando que este cumpra sua função social e econômica da maneira mais eficiente em benefício da coletividade. A administração pública moderna exige a otimização dos ativos, convertendo bens que não estão gerando a máxima utilidade pública em capital financeiro direcionado a investimentos sociais prioritários e de alto impacto para a qualidade de vida da população.

A propositura deste Projeto de Lei é o resultado de um estudo de viabilidade técnica e social, formalizado no Processo Administrativo nº 167543/2025, que identificou o imóvel em questão, Lote 03 da Quadra 17 do Setor 373, registrado sob a Matrícula nº 18.814, como um ativo imobilizado que, embora esteja formalmente classificado como "Área Verde Existente" – ou seja, Bem de Uso Comum do Povo –, não tem cumprido satisfatoriamente a sua destinação pública original, seja pela sua localização, seja pelas limitações de seu aproveitamento efetivo pela comunidade. Reconhecer a subutilização de um ativo e convertê-lo em recurso financeiro para atender a uma necessidade comunitária premente constitui, inequivocamente, uma atitude de responsabilidade fiscal e social.

1.2. A Necessidade Estratégica da Nova Sede do CRAS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 2025

A política municipal de assistência social, coordenada pela Secretaria competente, tem enfrentado crescentes desafios devido ao aumento da demanda por serviços de proteção social básica e à inadequação estrutural da sede atual do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS). O CRAS é a porta de entrada para a rede socioassistencial, desempenhando um papel fundamental no desenvolvimento e na execução de programas essenciais como o Cadastro Único, o Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família (PAIF) e o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV).

A atual edificação apresenta carências estruturais que comprometem a qualidade do atendimento, a privacidade dos usuários e a eficiência operacional das equipes técnicas. A construção de uma nova sede, moderna, acessível e adequada às normas vigentes, incluindo a NBR 9050 de acessibilidade plena, configura-se como uma meta prioritária e inadiável para a consolidação da política de Assistência Social no Município, impactando diretamente milhares de famílias vulneráveis.

II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA E O REGIME DOS BENS PÚBLICOS

2.1. Desafetação: Conversão do Regime de Uso Comum para Dominical

A desafetação consiste no ato administrativo, geralmente precedido de autorização legislativa, que altera a destinação pública de um bem, retirando-o da categoria de uso comum ou uso especial e convertendo-o em bem dominical, tornando-o apto à futura alienação.

Conforme a doutrina do Direito Administrativo, os bens públicos se classificam, primordialmente, em bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominicais, tal como estabelecido no Artigo 99 do Código Civil. Os bens de uso comum destinam-se ao uso irrestrito da coletividade, como ruas e praças. Os bens dominicais, por sua vez, são aqueles sobre os quais o Poder Público exerce a propriedade, na qualidade de proprietário privado, sem destinação pública específica, sendo passíveis de alienação, desde que observadas as formalidades legais.

O imóvel objeto desta Lei, classificado como Área Verde, é, *a priori*, um bem de uso comum. A desafetação proposta, portanto, é um ato de natureza complexa que requer a chancela desta Casa Legislativa, visando a sua conversão em Bem Dominical, conforme previsto no Artigo 1º do Projeto de Lei. Esta alteração é amparada pelo interesse público maior de viabilizar o capital necessário para o investimento social, reconhecendo que a manutenção do terreno como área verde subutilizada representa um custo de oportunidade elevado em detrimento da obra social essencial.

2.2. Compatibilidade com o Planejamento Urbano



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 01/2025

O Parágrafo Segundo do Artigo 1º garante que a área desafetada passará a observar a destinação e os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo compatíveis com o adensamento estratégico da região central. Esta previsão está em harmonia com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município (Lei Complementar nº 148/2023), assegurando que a futura exploração privada do imóvel respeitará as diretrizes de ordenamento territorial, contribuindo para o desenvolvimento sustentável e a arrecadação tributária municipal.

III. O RIGOR DA LEI DE LICITAÇÕES E A ALIENAÇÃO DO BEM PÚBLICO

3.1. A Autorização Legislativa e a Obrigatoriedade da Licitação

A Constituição Federal, em consonância com a Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), exige estrita observância de requisitos para a alienação de bens imóveis da administração pública. O principal requisito para a alienação de bens imóveis dominicais é a prévia existência de interesse público devidamente justificado, a avaliação e a realização de procedimento licitatório.

O Artigo 2º do Projeto de Lei autoriza o Poder Executivo a proceder à alienação do Bem Dominical, cumprindo o primeiro requisito legal: a autorização legislativa expressa.

3.2. A Modalidade Leilão e a Garantia do Preço Justo

O procedimento licitatório obrigatório será conduzido na modalidade Leilão, conforme ditam os artigos 76, inciso IV, e 31 da Lei Federal nº 14.133/2021. O Leilão é a modalidade mais adequada para a venda de bens inservíveis ou, como no caso, bens dominicais, pois tem como critério de julgamento o maior lance, garantindo a ampla competição e a maximização da receita pública.

O Parágrafo Primeiro do Artigo 2º reitera o princípio da economicidade, estabelecendo que o preço mínimo de alienação não poderá ser inferior ao valor apurado no Laudo de Avaliação Prévia, devidamente atualizado. Esta avaliação técnica, já incorporada ao Processo Administrativo nº 167543/2025, assegura que o Município receberá a justa contrapartida pelo seu patrimônio, protegendo o erário de qualquer depreciação indevida ou transação efetuada por valor vil.

IV. A VINCULAÇÃO EXCLUSIVA E IRREVOGÁVEL DA RECEITA

4.1. Fundamento do Interesse Público na Alienação



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 10/2025

O núcleo do interesse público que justifica toda a operação — desafetação e alienação — reside na vinculação expressa e inafastável da totalidade da receita pública obtida.

O Artigo 3º do Projeto de Lei estabelece que a totalidade dos recursos financeiros será integralmente revertida e vinculada, de forma exclusiva e irrevogável, à realização das despesas inerentes à construção da nova sede do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS).

Essa vinculação atende integralmente ao disposto no Artigo 76, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, que permite a alienação de bens imóveis dominicais quando houver interesse público devidamente justificado, assegurando que o produto da venda seja convertido em benefício direto e mensurável para a sociedade local. A medida garante a transparência e a conformidade do procedimento, impedindo o desvio de finalidade dos recursos obtidos. O capital resultante da alienação será, portanto, transformado de um ativo imobiliário estático e subutilizado em um ativo social dinâmico e essencial para a manutenção da dignidade humana e o enfrentamento das vulnerabilidades sociais no Município.

V. CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

A conjugação da desafetação legal e da alienação mediante leilão, sob a condição resolutiva da vinculação integral da receita à construção do novo CRAS, representa um exercício prudente e estratégico da gestão do patrimônio público. A proposta respeita rigorosamente os preceitos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação urbanística municipal, convertendo potencial econômico em realidade social.

Mediante a aprovação deste Projeto de Lei, o Município de Xangri-lá demonstrará seu compromisso com a eficiência administrativa, a responsabilidade fiscal e, principalmente, com o fortalecimento das políticas públicas voltadas aos cidadãos que mais necessitam da atenção do Poder Público.

Diante do exposto e da relevância do interesse público envolvido, solicitamos aos Senhores e Senhoras Vereadores a análise e a aprovação do anexo Projeto de Lei Municipal.

Xangri-Lá, 24 de novembro de 2025.

CELSO BASSANI BARBOSA
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ - RS

AV. ELMAR RICARDO WAGNER, 854 - CNPJ 94.436.474/0001-24
XANGRI-LÁ - RS - CEP:9588-000
FONE: (51) 3689 0600 - WWW.XANGRILA.RS.GOV.BR



CÓDIGO DE ACESSO
FFEF8955C5E04EBE8DBF9599B91CA879

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

- ✓ Assinante: CELSO BASSANI BARBOSA em 25/11/2025 14:05:57
CPF:***.***-310-53
Certificadora: PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ - CA

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://xangrila.flowdocs.com.br/public/assinaturas/FFEF8955C5E04EBE8DBF9599B91CA879>



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAPÃO DA CANOA - MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ
FERNANDO PFEFFER
Oficial Registrador

Página 1 de 1

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

CNM: 159871.2.0018814-83



SERVIÇO REGISTRAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE XANGRI-LÁ - RS
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Fernando Pfeffer

Xangri-Lá/RS, 23 de maio de 2025

Fls	Matrícula
1	18.814

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado na Praia e Município de Xangri-Lá/RS, destinado atualmente a Área Verde, antes área destinada à Rua Rio Carreiro, constituído do lote 03 (três), da quadra 17 (dezessete), setor 373 (trezentos e setenta e três), com a área superficial de 2.423,44m² (dois mil, quatrocentos e vinte e três metros e quarenta e quatro decímetros quadrados), tendo as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, medindo 21,50m (vinte e um metros e cinquenta centímetros) de frente, confrontando com a Rua Rio dos Sinos, ao Sul, medindo 21,50m (vinte e um metros e cinquenta centímetros) de fundos, confrontando com a Área Verde, antes área destinada à Rua Rio Carreiro, que pelo cadastro municipal é lote 04 (quatro); a Leste, por um lado, medindo 112,76m (cento e doze metros e setenta e seis centímetros) também de frente, confrontando com a Rua Rio Carreiro e; a Oeste, pelo outro lado, medindo 112,76m (cento e doze metros e setenta e seis centímetros) de extensão de frente a fundos, confrontando com o lote 01 (um), encontrando-se na esquina formada pela Rua Rio dos Sinos e Rua Rio Carreiro, localizando-se no quarteirão formado pela Rua Rio dos Sinos, Rio Carreiro, Rio Forqueta e Alameda Taquari-Mirim.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 94.436.474/0001-24.

PROCEDÊNCIA: Matrícula aberta em virtude de requerimento datado de 10 de abril de 2025, instruído com Certidão de Registro do Loteamento, sob o nº 10, do Livro 8, às folhas 8, sob o nº 37, do Livro 8, às folhas 32 e Certidão de Inexistência de Matrícula, expedida em 24 de abril de 2025, todas pelo Registro de Imóveis de Osório/RS, Certidão de Inexistência de Matrícula, expedida em 16 de abril de 2025, pelo Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS, Memorial Descritivo, Planta, ART quitada. Prot. 1-K. nº 32820, de 25/04/2025. Emol. R\$28,90. Selo: 0764.03.2400005.08772 - NIHIL

Franciele da Cunha Muniz - Escrevente Autorizada
Av. 1/18.814, em 23 de maio de 2025.

Franciele da Cunha Muniz
Prot. 1-K, nº 32820, de 25/04/2025.

TÍTULO: AFETAÇÃO.

Procede-se esta averbação, nos termos dos procedimentos relativos ao Parcelamento do Solo Urbano, criados pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, especificamente em seu capítulo VI, no artigo 22 e do art. 687, § 1º da CNNR-CGJ/RS, para constar que o imóvel da presente matrícula destina-se aos bens públicos de uso do povo, conforme prevê o artigo 99, inciso I, do código Civil Brasileiro. O referido é verdade, do que ducu fé. Emol. R\$52,00. Selo: 0764.04.2500003.01944 - NIHIL

Franciele da Cunha Muniz - Escrevente Autorizada

Franciele da Cunha Muniz

REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Xangri-Lá, 27 de maio de 2025.

Total: R\$76,40

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 18.814 - 1 página: R\$44,80

0764.04.2500003.01966 = R\$5,20

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0764.03.2400.005.08793 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0764.1.2500002.05399 = R\$2,10)

A presente certidão tem validade de 30 dias.

Juliana Bastos dos Santos - Escrevente Autorizada



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
159871 53 2025 00015081 41



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM

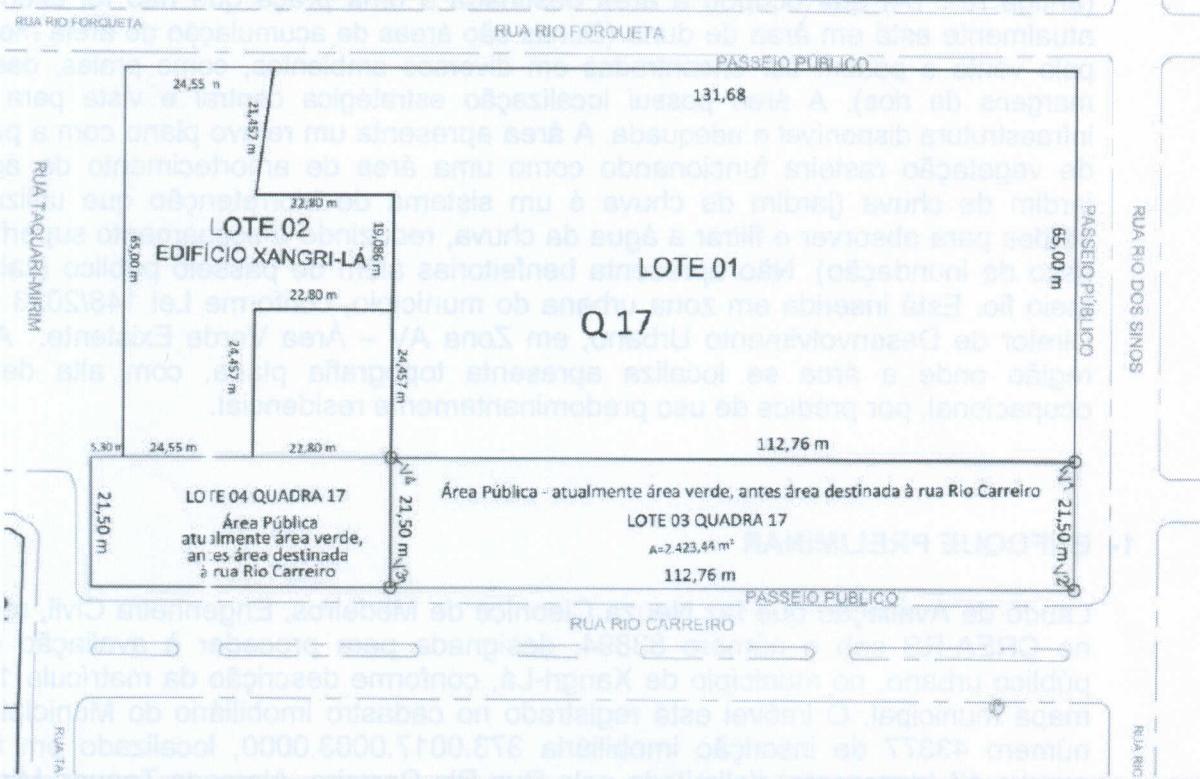
LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Processo Flowdocs 167543/2025 - Gabinete do Prefeito.

FINALIDADE DO LAUDO

Determinação do valor de **Bem Público de Uso Comum do Povo – Área Verde**, situada em frente à quadra 17, cadastrada como Lote 03 da Quadra 17 do Setor 373, descrito na matrícula 18.814 do Registro de Imóveis de Xangri-Lá, para **Avaliação da Área**.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM**

IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO

O imóvel está descrito na matrícula 18.814 do Registro de Imóveis de Xangri-Lá, aberta em 23/05/2025, com área territorial de 2.423,44 m² (dois mil quatrocentos e vinte e três metros, e quarenta e quatro decímetros quadrados), de propriedade do Município de Xangri-Lá.

As confrontações estão informadas na matrícula, e foram verificadas pela Topografia do Município.

VISTORIA

A primeira vistoria do imóvel foi feita em **16/06/2025**, onde foi constatado que a área está cercada com o lote 01 (matrícula 17.700 R.I. Xangri-Lá), e não foi possível acesso a parte interna. A segunda vistoria foi feita em 23/06/2025. Como já relatado, grande parte da área está fechada por tapumes de proteção, integrando a área pública (pelo Cadastro Imobiliário, Lote 03) a área do lote 01 (imóvel 4944 descrito na matrícula 17.700 R.I. Xangri-Lá de propriedade privada). Trata-se de área localizada em frente à quadra 17 (dezessete), originalmente destinada a implantação da Rua Rio Carreiro (antiga rua 1A) que ocupou a área destinada a uma praça que não foi executada e atualmente está em área de duna (Dunas são áreas de acumulação de areia modeladas pelo vento e podem ser encontradas em diversos ambientes, como praias, desertos e margens de rios). A área possui localização estratégica central e vista para o mar, infraestrutura disponível e adequada. A área apresenta um relevo plano com a presença de vegetação rasteira funcionando como uma área de amortecimento de água, ou jardim de chuva (jardim de chuva é um sistema de biorretenção que utiliza áreas verdes para absorver e filtrar a água da chuva, reduzindo o escoamento superficial e o risco de inundaçāo). Não apresenta benfeitorias além de passeio público (calçada) e meio fio. Está inserida em zona urbana do município, conforme Lei 148/2023 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, em Zona AV – Área Verde Existente. A macro região onde a área se localiza apresenta topografia plana, com alta densidade ocupacional, por prédios de uso predominantemente residencial.

1- ENFOQUE PRELIMINAR

Laudo de Avaliação que faz Neuza Cleonice de Medeiros, Engenheira Civil, registrada no CREA-RS sob o número 83894, designada para proceder à avaliação de bem público urbano, no município de Xangri-Lá, conforme descrição da matrícula 18.814 e mapa municipal. O imóvel está registrado no cadastro imobiliário do Município sob o número 43377 de inscrição imobiliária 373.0017.0003.0000, localizado em frente à quadra 17 (dezessete) delimitada pela Rua Rio Carreiro, Alameda Taquarí-Mirim, Rua Rio Forqueta e Rua Rio dos Sinos.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM**

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho objetiva determinar o valor de mercado do m² (metro quadrado) de área de terra situada em frente à quadra 17, cadastrada como lote 03 da quadra 17 do Setor 373, correspondendo atualmente à área verde (antes destinada a Rua Rio Carreiro), no município de Xangri-Lá. As características e identificações estão descritas no item 5-A, conforme informações apresentadas no mapeamento, matrícula do imóvel, vistoria ao local e avaliações salientando características e evidências recentes do mercado imobiliário da região urbana onde está inserido. Para tal foi realizado levantamento de dados de avaliações do cadastro técnico municipal (avaliações para fins de ITBI) e levantamento fotográfico da referida área e dos bens pesquisado.

As medidas e confrontações estão conforme levantamento, mapeamento e matrícula, e foram devidamente verificadas pelo setor de topografia do Município. Esta avaliação baseou-se na premissa que os lados, as áreas e confrontações convergem com o que consta na documentação apresentada.

3- METODOLOGIA

O bem foi avaliado de forma direta através do **Método Evolutivo - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método de Quantificação do Custo (NBR 14653-2)**, no qual se obtém o valor do terreno através de comparação com dados de mercado partindo de pesquisas de valores de propriedades semelhantes ou equivalentes com suas características e atributos que exercem influência sobre o bem, com a introdução das devidas homogeneizações para a determinação do valor unitário, levando-se em conta, as diferentes flutuações e tendências do mercado a que está vinculado (amostras de mercado).

4- NÍVEL DE RIGOR ADOTADO

Este trabalho busca atingir o Grau II de Fundamentação e Precisão, segundo a NBR – 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5- DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

Foram adotados os seguintes procedimentos:

- A- Descrição do Terreno e Região, Levantamento Fotográfico;**
- B- Pesquisa de Dados de Mercado;**
- C- Determinação do Valor de Venda da Área.**



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM**

A- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO, LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Neste item está apresentado o bem avaliado com suas respectivas características.

Trata-se de área de terra, localizada em área dotada de completa infraestrutura para ocupação imediata, ocupada por vegetação rasteira.

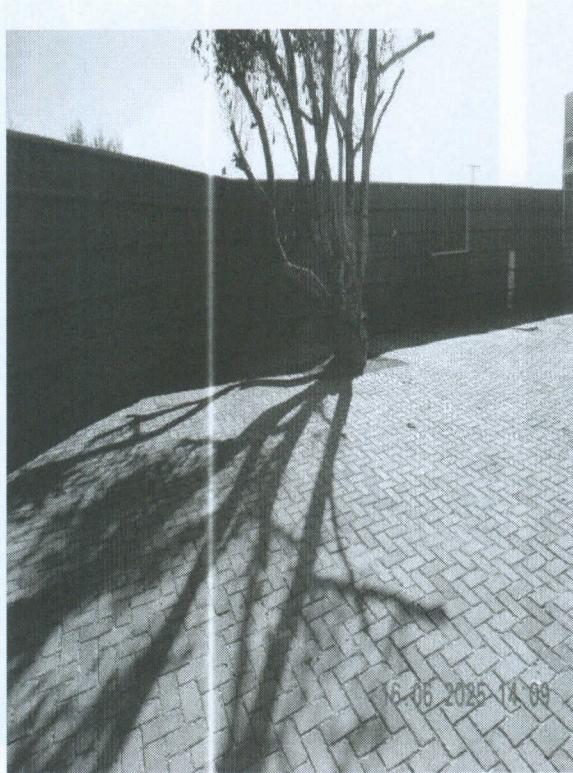
A macro região onde o imóvel se localiza apresenta topografia plana, alta densidade ocupacional, por prédios de uso predominantemente residencial. Sua localização no contexto urbano da cidade é favorável, localizando-se em área central e vista privilegiada da beira mar, tendo acesso a todos os núcleos e zonas comerciais da cidade. Apresenta topografia plana, meio fio e calçada pavimentada e não apresenta benfeitorias.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO TERRENO AVALIADO:



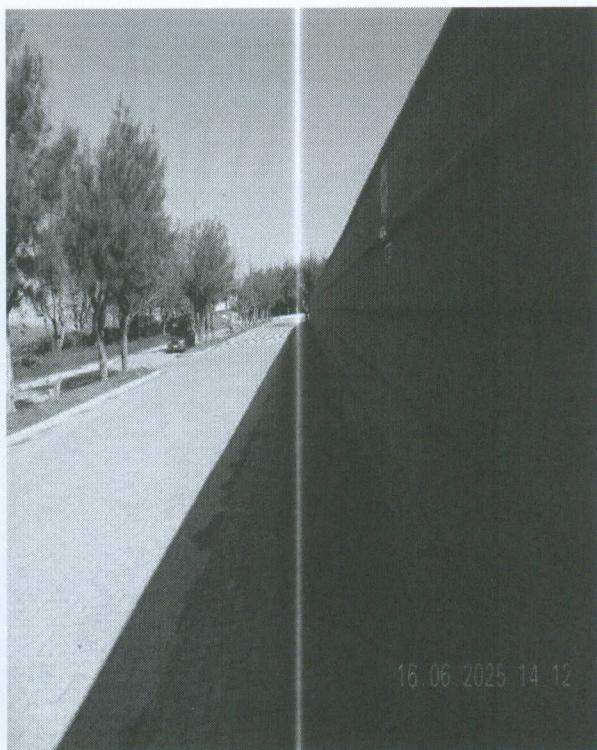
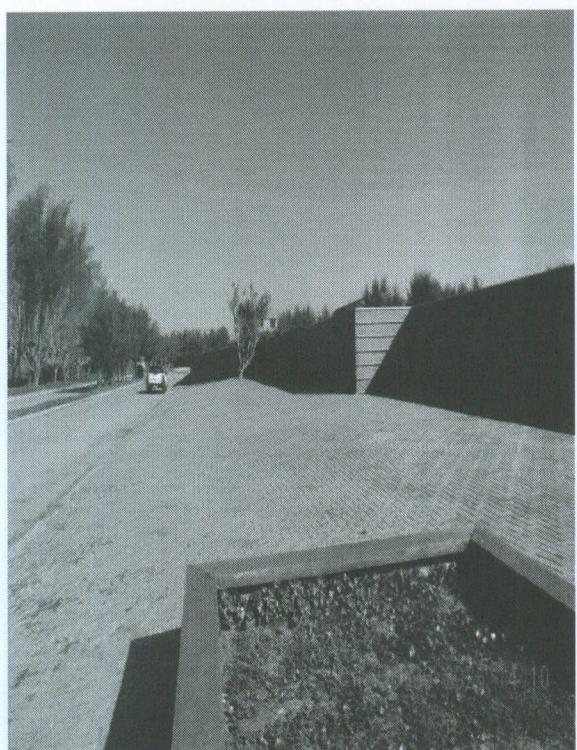


**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM**



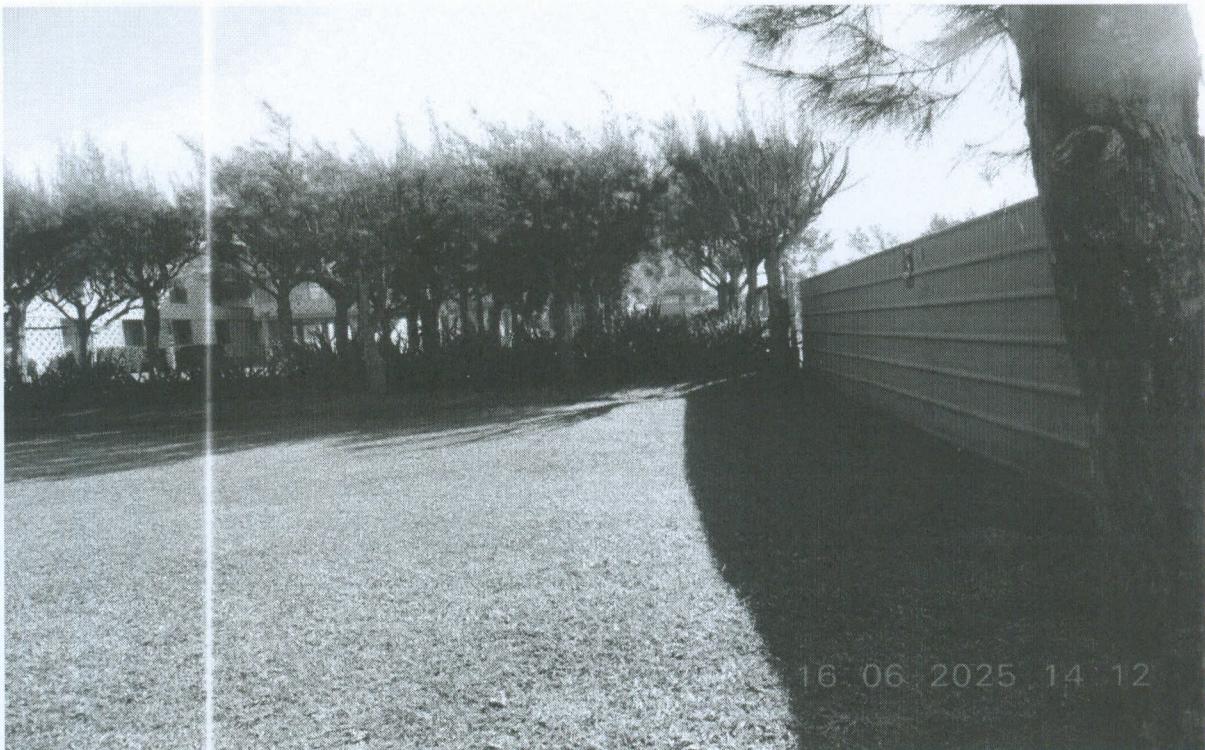


**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM**



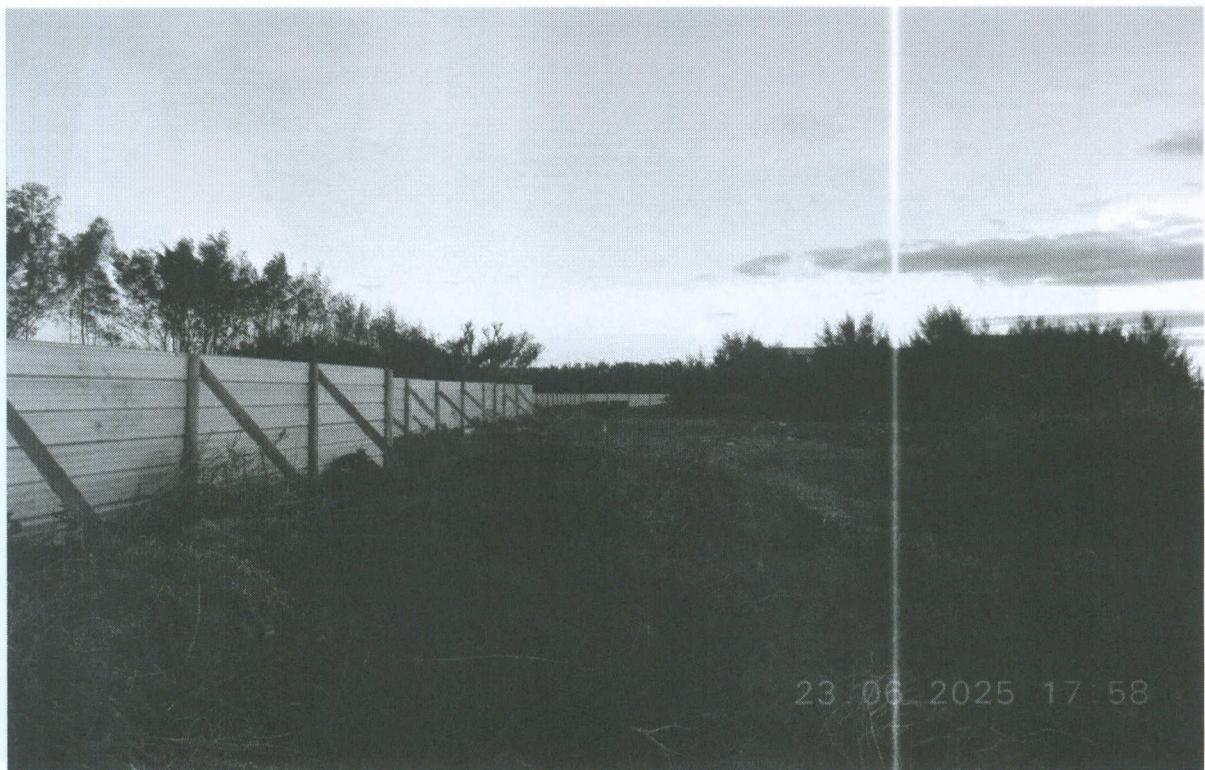


**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM**



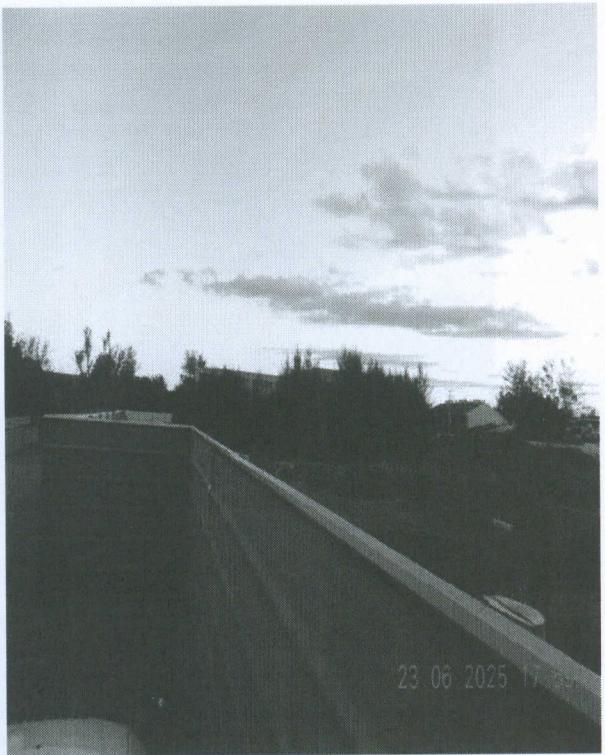
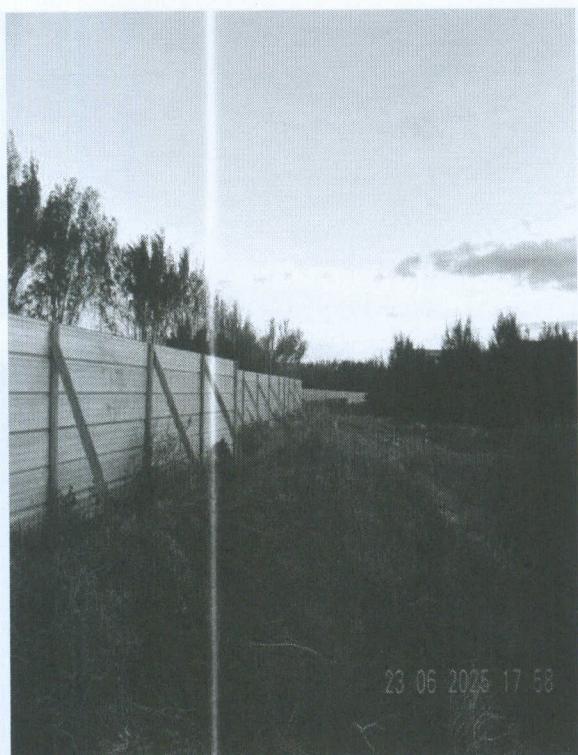


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM



23.06.2025 17:59



23.06.2025 17:59



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM

Setor:	373 – Xangri-Lá				
Tipo:	Bem Público de Uso Comum do Povo – Área Verde				
Endereço:	Frente da Quadra 17 – frente para a Rua Rio Carreiro				
Área:	2.423,44 m² (matrícula 18.814 R.I. Xangri-Lá)				
Caracterização da Área:					
Local	Área	Situação	Medidas	Formato	Topografia
Frente da quadra 17	2.423,44m ²	Área Verde	112,76 m 21,50 m 112,76 m 21,50 m	Regular	Em Nível
Caracterização de Benfeitorias:					
<ul style="list-style-type: none"> Este laudo analisa apenas a área de terra, não considerando benfeitorias. 					

B- PESQUISA DE DADOS DE MERCADO (TERRENOS DE REFERÊNCIA):

Tabela de Amostras de Mercado:

Amostra	Localização	Frente	Profundidade	Área	Coef. Loc.	Preço
1	373 Q 02 L 19	12,00	35,00	420,00	1,10	R\$ 670.000,00
2	373 Q 03 L 24	12,00	35,00	420,00	1,10	R\$ 670.000,00
3	373 Q 05 L 22	12,00	35,00	420,00	1,10	R\$ 700.000,00
4	373 Q 06 L 15	12,00	35,00	420,00	1,10	R\$ 710.000,00
5	373 Q 14 L 08	12,00	35,00	420,00	1,00	R\$ 500.000,00
6	373 Q 16 L 13	12,00	35,00	420,00	1,00	R\$ 500.000,00
7	373 Q 19 L 15	12,00	35,00	420,00	1,00	R\$ 550.000,00
8	373 Q 19 L 16	12,00	35,00	420,00	1,00	R\$ 550.000,00
9	373 Q 31 L 13	12,00	30,00	360,00	1,00	R\$ 430.000,00
10	373 Q 31 L 01	12,00	30,00	360,00	1,00	R\$ 420.000,00
11	373 Q 33 L 20	15,00	30,00	450,00	1,00	R\$ 550.000,00

As distinções entre os lotes foram investigadas pela coleta de diversas informações sobre seus atributos, constituindo variáveis a serem incluídas nos modelos de homogeneização.

C- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

I – ANÁLISE ESTATÍSTICA DO VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Variáveis do Cálculo Avaliatório:

* Nesta avaliação, o terreno paradigma adotado será de **14,10 x 21,50** metros, medidas que atenderiam os parâmetros urbanísticos da área limítrofe (lote 01 da quadra 17)



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM**

onde está inserida a área avaliada (Lei 148/2028 - ZC1 – Zona Comercial 1: testada mínima de 12,00 metros, e área territorial mínima de 300,00 metros).

* Considerando não haver terreno com as dimensões da área analisada e a singularidade do imóvel (terreno com pouca profundidade – 21,50 metros, e testada de 112,76 metros destinado originalmente para rua), considerou-se a possibilidade de desmembramento formal, originando oito terrenos (paradigma), buscando um modelo válido para adequação das evidências oferecidas pelo mercado.

Fr – Frente de referência do Terreno a ser Avaliado (Paradigma) = é a medida padrão da testada no local onde se situa o lote. **Fr = 14,10 metros**

Fen – Frente efetiva dos terrenos da Amostra (Referencial) = é a testada do terreno pesquisado.

Pr – Profundidade do Terreno a ser Avaliado = é a medida da profundidade do lote no local onde se situa o lote avaliado. Nesta avaliação **Pr = 21,50 metros**

Pen – Profundidade equivalente dos terrenos da Amostra = é a divisão do terreno pesquisado pela sua testada. **Pen = (An / Fen)**, onde An = área do terreno pesquisado.

Cfn – Coeficiente de frente do lote pesquisado, **Cfn = Fr(Paradigma)/Fen(Referencia)**

Cpn – Coeficiente de profundidade do lote pesquisado.

Cpn = Pr(Paradigma)/Pen(Referencia)

Ce – Coeficiente de Localização referente ao lote avaliado: **Ce=1** para lote sem frente mar; e **Ce=1,10** para lote com frente mar . Para o Lote Paradigma **Ce=1,10 (Beira Mar)**

Cen - Coeficiente de localização referente ao lote pesquisado.

Cen = Ce(Paradigma)/Ce(Referencia)

Vtn – Valor de Venda do imóvel pesquisado de ordem n.

Vpn – Valor unitário pesquisado de ordem n. **Vpn = Vtn/A**, onde A=área do terreno pesquisado de ordem n.

Vhn – Valor unitário homogeneizado de ordem n.

Vhn = (Vpn x Farn x Ffn) / (Cfn x Ce x Cpn)

Vmh – Valor unitário médio pesquisado e homogeneizado.

Vmh = $\sum Vhn / n$

Vt – Valor de venda de mercado do Terreno avaliado.

Vt = A x Vhn

Fatores Técnico-Econômicos de Homogeneização da Pesquisa



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM**

Fan – Fator de Atualização = atualização de preços pretéritos recentes baseados em cálculo de índices de correção monetária.

Farn – Fator de Área = ajustamento da área de terreno ou imóvel pesquisado em relação à área do avaliado. **Farn = (Aparadigma/ Areferencia)**

Ffn – Fator de Fonte informativa = compensa a flexibilidade da transação imobiliária devido ao grau de confiabilidade e precisão da informação prestada. Este fator terá como **coeficiente 1,15**.

II- TRATAMENTO DE DADOS POR FATORES

Homogeneização por fatores:

Fatores são multiplicadores homogeneizantes aplicáveis a imóveis em geral; devem oscilar na faixa de até 20% em cada ajuste, descartando preferencialmente a amostra quando superior ou inferior a 30%. A **NBR 14653-1**, através do item **3.24**, define Homogeneização como “*Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliado*”, ou seja, através da amostra coletada (preço de um determinado imóvel) são realizadas conversões matemáticas a fim de equalizar a comparação das características físicas e financeiras da amostra com o imóvel a ser avaliado.

CÁLCULO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra n : Vhn = (Vpn x Farn x Fan x Ffn) / (Ce x Cfn x Cpn)

Determinação do valor:

Homogeneização dos elementos e testes:

Amostra	Localização	Área	Preço	Vpn (R\$/m ²)	Vhn (R\$/m ²)
1	373 Q 02 L 19	420,00	R\$ 670.000,00	R\$ 1.595,24	R\$ 1.834,52
2	373 Q 03 L 24	420,00	R\$ 670.000,00	R\$ 1.595,24	R\$ 1.834,52
3	373 Q 05 L 22	420,00	R\$ 700.000,00	R\$ 1.666,67	R\$ 1.916,67
4	373 Q 06 L 15	420,00	R\$ 710.000,00	R\$ 1.690,48	R\$ 1.944,05
5	373 Q 14 L 08	420,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.190,48	R\$ 1.244,59
6	373 Q 16 L 13	420,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.190,48	R\$ 1.244,59
7	373 Q 19 L 15	420,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.309,52	R\$ 1.369,05
8	373 Q 19 L 16	420,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.309,52	R\$ 1.369,05
9	373 Q 31 L 13	360,00	R\$ 430.000,00	R\$ 1.194,44	R\$ 1.248,74
10	373 Q 31 L 01	360,00	R\$ 420.000,00	R\$ 1.166,67	R\$ 1.219,70
11	373 Q 33 L 20	450,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.222,22	R\$ 1.277,78



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM**

Média = \sum Valor Homog. / nº de amostras.....R\$1.500,30/m²

O valor unitário médio pesquisado e homogeneizado (Vhn) terá o valor de R\$1.500,30/m².

Vhn = R\$1.500,30/m²

Avaliação da Área:

Vt = A x Vmh

Vt = 2.423,44 x 1.500,30

Vt = R\$3.635.875,30

Por arredondamento

V = R\$3.650.000,00

O modelo apresenta o seguinte intervalo de confiança:

Mediana - característica onde encontramos a ocorrência da maior frequência de elementos, ou seja, onde está a maior densidade de probabilidade.

Vu= R\$1.263,26/m² (Min.)

Vu= R\$1.601,78/m² (Max.)

Campo de Arbitrio

R\$1.263,26 a R\$1.601,78

Avaliação do Imóvel: V = R\$3.650.000,00

- Valor Mínimo: R\$3.100.000,00
- Valor Máximo: R\$3.900.000,00

Conclusão:

Valor do Bem: R\$3.650.000,00

6 – RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Neste trabalho considerou-se que os documentos apresentados são bons e corretos, não tendo sido efetuadas investigações no tocante a defeitos ou irregularidades nos mesmos, não assumindo este profissional responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de suas funções, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

O profissional que elaborou este trabalho não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no imóvel objeto deste laudo de avaliação.

Também faz parte deste laudo, o **Anexo 01** contendo o Memorial de cálculo.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM**

7 – PARECER FINAL

Após o levantamento dos componentes do bem avaliado, constatou-se que a área possui localização estratégica cuja proximidade ao centro urbano garante fácil acesso a infraestrutura urbana de transporte, comércio, serviços públicos e áreas de lazer, facilitando a mobilidade e a conveniência para uso, já que conta com infraestrutura disponível e adequada. A combinação de localização central e vista para o mar tende a aumentar o valor do imóvel ao longo do tempo, bem como um potencial de uso diversificado para desenvolver diferentes tipos de exigências, atendendo a diversas demandas.

A aplicação do modelo inferido ao imóvel avaliado, **Método Evolutivo: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Quantificação do Custo (NBR 14653-2)** exige a adequação dos atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. O valor unitário adotado como representativo resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, indicando que o valor médio estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo.

Encaminho a presente avaliação para a área, mas saliento tratar-se de Bem Público de Uso Comum do Povo – Área Verde (Afetação averbada em Av.1/18.814).

Valor do Imóvel

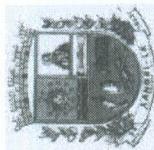
(Área Verde - matrícula 18.814 – A=2.423,44m²)

R\$3.650.000,00

(três milhões, seiscentos e cinquenta mil reais)

Xangri-Lá, 25 de junho de 2025.

Neuza Cleonice de Medeiros
Engenheira Civil – CREA – RS83894
Matrícula 4607



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE XANGRI-LÁ
Secretaria da Fazenda
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM

Anexo I - 20/06/2025 **Processo Flowdocs 167543/2025**

Terreno Paradigma:14,10 x21,50 metros

A=303,15m²

Setor: 373; Quadra:0017; Lote:0003 (parte do lote 03 como paradigma)

Beira Mar = 1,10

2423,44

Matrícula 18.814 R.I. Xangri-Lá - A=2.423,44m²

Amostras de Terrenos para Homogeneização

Amostra	Localização	Frente	Profundidade	Área	Coef. Esq.	Preço	Vpn	Fam	Ffn	Cfn	Ce	Cpn	Vhn	Mediana
1	373 Q.02 L.19	12,00	35,00	420,00	1,10	R\$ 670.000,00	R\$ 1.595,24	0,72	1,15	1,18	1,00	0,61	R\$ 1.834,52	R\$ 1.219,70
2	373 Q.03 L.24	12,00	35,00	420,00	1,10	R\$ 670.000,00	R\$ 1.595,24	0,72	1,15	1,18	1,00	0,61	R\$ 1.834,52	R\$ 1.244,59
3	373 Q.05 L.22	12,00	35,00	420,00	1,10	R\$ 700.000,00	R\$ 1.666,67	0,72	1,15	1,18	1,00	0,61	R\$ 1.916,67	R\$ 1.244,59
4	373 Q.06 L.15	12,00	35,00	420,00	1,10	R\$ 710.000,00	R\$ 1.690,48	0,72	1,15	1,18	1,00	0,61	R\$ 1.944,05	R\$ 1.248,74
5	373 Q.14 L.08	12,00	35,00	420,00	1,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.190,48	0,72	1,15	1,18	1,10	0,61	R\$ 1.244,59	R\$ 1.277,78
6	373 Q.16 L.13	12,00	35,00	420,00	1,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.190,48	0,72	1,15	1,18	1,10	0,61	R\$ 1.244,59	R\$ 1.369,05
7	373 Q.19 L.15	12,00	35,00	420,00	1,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.309,52	0,72	1,15	1,18	1,10	0,61	R\$ 1.369,05	R\$ 1.369,05
8	373 Q.19 L.16	12,00	35,00	420,00	1,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.309,52	0,72	1,15	1,18	1,10	0,61	R\$ 1.834,52	R\$ 1.834,52
9	373 Q.31 L.13	12,00	30,00	360,00	1,00	R\$ 430.000,00	R\$ 1.194,44	0,84	1,15	1,18	1,10	0,72	R\$ 1.248,74	R\$ 1.834,52
10	373 Q.31 L.01	12,00	30,00	360,00	1,00	R\$ 420.000,00	R\$ 1.166,67	0,84	1,15	1,18	1,10	0,72	R\$ 1.916,67	R\$ 1.219,70
11	373 Q.33 L.20	15,00	30,00	450,00	1,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.222,22	0,67	1,15	0,94	1,10	0,72	R\$ 1.277,78	R\$ 1.944,05

Vpn=Valor Unitário-valor/área

Fam=Coeficiente de Área=(Paradigma/Área Referencia)

Ffn=Fonte Informativa = 1,15

Cfn=Frente=(Paradigma/Frente Referencia)

Cpn=profundidade=(Paradigma/Prof.Referencia)

Ce= coef localização = (beira mar[1,10])/Localização)

Vhn= valor unitário homogeneizado=(VpnxFamxFfn)/(CfnxCexFpn)

Beira Mar=1,10

Meio de Quadra=1,00

Lote 03 da Quadra 17 (112,76 x21,50) = A=2.423,44m²

R\$ 3.635.875,30

Amostra	Localização	Área	Preço	Vpn (R\$/m ²)	Vhn (R\$/m ²)	Amostra	Ffn	Cpn	Cfn	Ce	Fam	Atributos	Atributos	Razão entre Valor Homog. e Valor Original e (FtnxCpnxCfnxFpn) entre 0,5 e 1,5
1	373 Q.02 L.19	420,00	R\$ 670.000,00	R\$ 1.595,24	R\$ 1.834,52	1	1,15	0,61	1,18	1,00	0,72	sim	sim	0,60
2	373 Q.03 L.24	420,00	R\$ 670.000,00	R\$ 1.595,24	R\$ 1.834,52	2	1,15	0,61	1,18	1,00	0,72	sim	sim	0,60
3	373 Q.05 L.22	420,00	R\$ 700.000,00	R\$ 1.666,67	R\$ 1.916,67	3	1,15	0,61	1,18	1,00	0,72	sim	sim	0,60
4	373 Q.06 L.15	420,00	R\$ 710.000,00	R\$ 1.690,48	R\$ 1.944,05	4	1,15	0,61	1,18	1,00	0,72	sim	sim	0,60
5	373 Q.14 L.08	420,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.190,48	R\$ 1.244,59	5	1,15	0,61	1,18	1,10	0,72	sim	sim	0,66
6	373 Q.16 L.13	420,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.190,48	R\$ 1.244,59	6	1,15	0,61	1,18	1,10	0,72	sim	sim	0,66
7	373 Q.19 L.15	420,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.309,52	R\$ 1.369,05	7	1,15	0,61	1,18	1,10	0,72	sim	sim	0,66
8	373 Q.19 L.16	420,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.309,52	R\$ 1.369,05	8	1,15	0,61	1,18	1,10	0,72	sim	sim	0,66
9	373 Q.31 L.13	360,00	R\$ 430.000,00	R\$ 1.194,44	R\$ 1.248,74	9	1,15	0,72	1,18	1,10	0,84	sim	sim	0,90
10	373 Q.31 L.01	360,00	R\$ 420.000,00	R\$ 1.166,67	R\$ 1.219,70	10	1,15	0,72	1,18	1,10	0,84	sim	sim	0,90
11	373 Q.33 L.20	450,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.222,22	R\$ 1.277,78	11	1,15	0,72	0,94	1,10	0,67	sim	sim	0,57

Média:

R\$ 1.500,30

Neusa Cleonice de Medeiros
Engenheira Civil
Matrícula 4607
Município de Xangri-Lá



MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ - RS

AV. ELMAR RICARDO WAGNER, 854 - CNPJ 94.436.474/0001-24
XANGRI-LÁ - RS - CEP:9588-000
FONE: (51) 3689 0600 - WWW.XANGRILA.RS.GOV.BR



CÓDIGO DE ACESSO
5A11A5E7394341619BCEAD2ABB3105D3

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

- ✓ Assinante: NEUZA CLEONICE DE MEDEIROS em 25/06/2025 16:48:48
CPF:***.***-540-72
Certificadora: PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ - CA

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://xangrila.flowdocs.com.br/public/assinaturas/5A11A5E7394341619BCEAD2ABB3105D3>