Edital nº 03/2026

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

ASSUNTO: Audiência Pública referente ao Projeto de Lei nº 61, de 15 de maio de 2026

O Presidente da Câmara Municipal de Independência/RS, no uso de suas atribuições legais e regimentais, TORNA PÚBLICO que será realizada Audiência Pública para discussão do Projeto de Lei nº 61, de 15 de maio de 2026 – "Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar bem imóvel pertencente ao Município de Independência/RS, e dá outras providências".

O Projeto dispõe sobre a alienação do lote urbano nº 10 da quadra 16, de propriedade do Município de Independência/RS. A realização da audiência pública decorre da relevância urbanística, econômica e social da matéria, visando assegurar a participação popular, oportunizando aos munícipes o direito de colaborar, apresentar sugestões, esclarecer dúvidas e contribuir para a construção democrática da iniciativa legislativa.

A audiência pública será realizada conforme as seguintes informações:

Local: Plenário Francisco Borges Farias – Câmara de Vereadores
Endereço: Rua Senador Pinheiro, nº 1348, Independência/RS
Data: 26/05/2026
Horário: 9 horas

Durante a audiência pública, qualquer cidadão poderá manifestar-se acerca da matéria em discussão, observadas as normas regimentais aplicáveis.

O Projeto de Lei nº 61/2026 está disponível para consulta no site oficial da Câmara Municipal de Independência/RS, por meio do endereço eletrônico: https://www.camaraindependencia.rs.gov.br/site/projetos/14086-projeto-de, garantindo amplo acesso e transparência aos cidadãos.

O presente edital tem por objetivo garantir a transparência da gestão pública, promover a participação popular e assegurar o debate democrático acerca da matéria legislativa em tramitação.

Câmara Municipal de Independência/RS, 19 de maio de 2026.

Brasil de Freitas Neto
Presidente

Edital nº 04/2026

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

ASSUNTO: Audiência Pública referente ao Projeto de Lei nº 61, de 15 de maio de 2026

Os Presidentes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final e da Comissão de Planejamento Ambiental, Urbano, Rural e Agricultura da Câmara Municipal de Independência/RS, no uso de suas atribuições legais e regimentais, conforme os arts. 61, inciso V, e 71, inciso II, do Regimento Interno, TORNAM PÚBLICO o presente Edital referente à Audiência Pública para discussão do Projeto de Lei nº 61, de 15 de maio de 2026 – "Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar bem imóvel pertencente ao Município de Independência/RS, e dá outras providências".

O Projeto dispõe sobre a alienação do lote urbano nº 10 da quadra 16, de propriedade do Município de Independência/RS. A realização da audiência pública decorre da relevância urbanística, econômica e social da matéria, visando assegurar a participação popular, oportunizando aos munícipes o direito de colaborar, apresentar sugestões, esclarecer dúvidas e contribuir para a construção democrática da iniciativa legislativa.

A audiência pública será realizada conforme as seguintes informações:

Local: Plenário Francisco Borges Farias – Câmara de Vereadores
Endereço: Rua Senador Pinheiro, nº 1348, Independência/RS
Data: 29/05/2026
Horário: 9 horas

A realização da audiência pública foi autorizada pela Presidência da Câmara Municipal, em dia e horário prefixados, conforme dispõe o art. 40, inciso XIII, do Regimento Interno.

Durante a audiência pública, qualquer cidadão poderá manifestar-se acerca da matéria em discussão, observadas as normas regimentais aplicáveis.

O Projeto de Lei nº 61/2026 está disponível para consulta no site oficial da Câmara Municipal de Independência/RS, por meio do endereço eletrônico: https://www.camaraindependencia.rs.gov.br/site/projetos/14086-projeto-de, garantindo amplo acesso e transparência aos cidadãos.

O presente edital tem por objetivo garantir a transparência da gestão pública, promover a participação popular e assegurar o debate democrático acerca da matéria legislativa em tramitação.

Fica anulado o Edital nº 03/2026.

Câmara Municipal de Independência/RS, 25 de maio de 2026.

Rossini Machado do Rosário
Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final

Carlos Rogério Spengler
Presidente da Comissão de Planejamento Ambiental, Urbano, Rural e Agricultura

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI N.º 61, DE 15 DE MAIO DE 2026.

Excelentíssimo Presidente e
Senhores Vereadores,

Cumprimentamos a Vossas Senhorias, e apresentamos o Projeto de Lei n.º 61, de 15 de maio de 2026, que vem acompanhado da justificativa que segue:

O presente projeto de lei tem como objetivo a alienação do lote urbano n.º 10 da quadra 16, de propriedade do Município de Independência/RS, situado no quarteirão formado pela Avenida Três de Maio, pela Rua Santa Rosa de Lima, pela Rua Josino Farias e pela Rua São Miguel, no Bairro Centro, em conformidade com o artigo 33, inciso I, alínea "f", da Lei Orgânica Municipal, que atribui à Câmara de Vereadores a competência para deliberar sobre a alienação de bens imóveis municipais.

Trata-se, ademais, de iniciativa que representa uma mudança histórica no âmbito do Município de Independência/RS, uma vez que a área em questão permaneceu por décadas sem destinação efetiva, encontrando-se subutilizada e dissociada de sua função social. O presente projeto, portanto, busca não apenas promover a regular alienação do bem, mas, sobretudo, conferir-lhe nova finalidade, alinhada ao interesse público e às diretrizes de desenvolvimento local.

Nesse contexto, cumpre destacar que o Poder Executivo Municipal vem adotando medidas concretas com o propósito de promover a requalificação urbana e impulsionar um novo cenário para a região central da cidade, a qual, ao longo dos anos, sofreu com a ausência de investimentos estruturantes e progressiva perda de dinamismo econômico e social.

A alienação do referido imóvel insere-se em uma política pública mais ampla, voltada à revitalização do centro urbano, estimulando a ocupação adequada do espaço, a valorização imobiliária e a atração de novas atividades econômicas para a região.

A destinação do bem para fins comerciais possibilitará a instalação de empreendimento em área de destaque e elevado potencial econômico, atualmente caracterizada como espaço subutilizado e sem retorno financeiro, urbanístico ou visual ao Município. Assim, a

medida contribuirá para o desenvolvimento local, promovendo maior dinamização da área central, incremento da atividade econômica e melhoria do aspecto urbano do entorno.

O imóvel foi avaliado por profissional habilitado, garantindo que a alienação observe critérios técnicos e valores compatíveis com o mercado, de modo a resguardar o patrimônio público e assegurar a obtenção da melhor proposta para a Administração. O laudo completo que fundamenta a avaliação acompanha este projeto como anexo.

A aprovação da presente proposição permitirá que o Município converta um ativo até então inerte em recursos financeiros a serem aplicados de forma estratégica, viabilizando investimentos em áreas prioritárias e contribuindo para o aprimoramento dos serviços públicos, em benefício direto da coletividade.

Sem mais para o momento, renova-se a expectativa de que a presente matéria, diante de sua relevância e interesse público, seja aprovada por esta Casa Legislativa Municipal.

Atenciosamente,

EDUARDO MARASCA
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI N.º 61, DE 15 DE MAIO DE 2026.

Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar bem imóvel pertencente ao Município de Independência/RS, e dá outras providências.

1º Fica autorizada a alienação de imóvel urbano constituído por uma fração de terreno com benfeitorias, correspondente ao lote urbano n.º 10 da quadra 16, com área de 9.483,43 m² (nove mil, quatrocentos e oitenta e três metros quadrados com quarenta e três centésimos de metro quadrado), constante dentro da área maior de 14.246,52 m² (quatorze mil, duzentos e quarenta e seis metros quadrados com cinquenta e dois centésimos de metro quadrado), ora descrita pela matrícula n.º 4.717 do Livro n.º 2 do Registro de Imóveis do Município de Independência/RS.

Art. 2º A alienação será realizada mediante procedimento licitatório, observando-se a legislação vigente, o interesse público e a valorização patrimonial do Município.

Art. 3º A alienação obedecerá às condições estabelecidas no laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, que define o valor do imóvel. O laudo completo segue como anexo ao presente projeto de lei.

Art. 4º Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

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

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE INDEPENDÊNCIA/RS, EM 15 DE MAIO DE 2026.

EDUARDO MARASCA
Prefeito Municipal

BUTZKE

CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: Prefeitura Municipal de Independência

Proprietário: Município de Independência

Objetivo da avaliação: Definição do valor venal do imóvel

Endereço completo do imóvel:

Quarteirão formado pela Avenida Três de Maio, Rua Santa Rosa de Lima, Rua Josino Farias e Rua São Miguel

Bairro Centro

CEP.: 98915-000 UF: RS
Cidade:Independência



Figura 1 - Fachada do Imóvel

Área do lote (m²): 9.483,43

Método(s) utilizado(s):

Método comparativo direto de dados de mercado.

Especificação (fundamentação / precisão)

Grau II (Fundamentação) e Grau II (Precisão)

Resultados de avaliação:

- Valor de mercado para venda do imóvel: R$ 5.450.000,00

Luana Emanuelle Butzke
Engenheira Civil
CREA RS236340

Independência, 01 de abril de 2026.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do bem: Imóvel urbano constituído por fração de terreno com benfeitorias, integrante de matrícula única.

FINALIDADE DO LAUDO

Determinar o valor de mercado do imóvel avaliando, para fins de venda por meio de leilão público, conforme interesse da Administração Pública Municipal.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, entendido como a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, com base em dados obtidos no mercado imobiliário e nas condições econômicas vigentes.

Busca-se, assim, estimar o valor mais provável pelo qual o imóvel seria transacionado, em condições normais de mercado, considerando as características físicas, localização e demais aspectos relevantes do bem.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração deste trabalho foram adotadas as informações constantes na matricula nº 4717 e a visita técnica, tomando-se como verdadeiras e válidas.

Ressalta-se que a área considerada para avaliação corresponde a estimativa baseada em projeto em fase de elaboração pela Prefeitura Municipal, o qual prevê a abertura de via pública na porção posterior do imóvel.

Dessa forma, a metragem adotada não possui caráter definitivo, podendo sofrer alterações após a conclusão do referido projeto, o que poderá impactar diretamente no valor final do imóvel.

1. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1.1 Descrição do imóvel

Trata-se de imóvel urbano constituído por fração de terreno com benfeitorias, integrante da matrícula nº 4717, correspondente ao lote urbano nº 10 das quadras 15 e 16, com área total de 14.246,52 m², localizado no município de Independência – RS.

A presente avaliação refere-se exclusivamente à porção do lote situada na quadra 16, conforme delimitação adotada para fins deste trabalho, não abrangendo a totalidade da área constante na matrícula.

Endereço: Quarteirão formado pela Avenida Três de Maio, Rua Santa Rosa de Lima, Rua Josino Farias e Rua São Miguel. Bairro Centro, Independência – RS. Matricula: 4717.

O imóvel encontra-se inserido em área central do município, apresentando potencial de valorização em função de sua localização e características de uso.
Sobre o terreno encontra-se edificada uma construção do tipo armazém de grãos, executada em alvenaria, de padrão construtivo simples, com características de edificação antiga.
A edificação, originalmente destinada ao armazenamento de grãos, é atualmente utilizada como abrigo para veículos de grande porte, tais como ônibus e caminhões, caracterizando-se como

espaço amplo, sem compartimentações internas relevantes.
Observa-se que a construção apresenta sinais de desgaste natural decorrente do tempo e do uso, podendo demandar intervenções de manutenção e/ou adequação, conforme o uso pretendido.
Considerando sua tipologia construtiva, idade aparente e características funcionais, a edificação apresenta limitações quanto ao aproveitamento frente ao potencial do terreno, especialmente em razão de sua localização central.

Principais acessos ao imóvel:

- Avenida Três de Maio
- Rua Santa Rosa de Lima
- Rua Josino Farias



Figura 2 - Croqui de localização do imóvel avaliando (Google Earth 06/2023)

1.2 Vias comerciais próximas ao imóvel

- Avenida Três de Maio

Conforme vistoria realizada na região onde se insere o imóvel avaliando, verifica-se que o mesmo está localizado em área central do município de Independência – RS, inserido em zona consolidada e com boa oferta de serviços e infraestrutura urbana.
Nas proximidades do imóvel encontram-se estabelecimentos comerciais e institucionais, tais como mercado, posto de combustível, delegacia, unidade da Emater, agência lotérica e cartório, entre outros, o que contribui para a valorização e atratividade da região.
Trata-se de área predominantemente ocupada por edificações de padrão construtivo médio, com predominância de construções mais antigas e baixo índice de renovação imobiliária recente.
A região apresenta topografia predominantemente plana e é servida por vias com pavimentação asfáltica e/ou em calçamento, dispondo de infraestrutura urbana básica.

1.3 Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 26 de março de 2026 na parte da tarde. Procedeu-se a vistoria pelo aspecto interno da benfeitoria e externo na área do lote, e da região em que o imóvel está localizado com objetivo de identificar as características importantes na formação dos preços do imóvel.

1.4 Documentação

Foram analisados os documentos registrais do imóvel, especialmente a matrícula nº 4.717, bem como realizadas consultas técnicas junto aos engenheiros do Município de Independência/RS, com o objetivo de obter informações acerca do projeto de abertura da Rua São Miguel.

Buscou-se, ainda, identificar a área remanescente do lote após a implantação da referida via pública, considerando que o imóvel encontra-se atualmente registrado como lote único abrangendo as quadras 15 e 16.

Constatou-se que o imóvel possui áreas construídas averbadas na matrícula; entretanto, parte dessas edificações já não existe fisicamente no local, havendo registro formal de apenas uma demolição, conforme averbação AV-2-4.717.

2. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Independência é um município do estado do Rio Grande do Sul, localizado na região noroeste do estado, com população estimada pelo IBGE em 2022 de aproximadamente 6.427 habitantes.

O imóvel avaliando encontra-se situado na região central do município, considerada a área mais valorizada, com concentração de atividades comerciais, institucionais e de serviços. Trata-se de uma região antiga, com poucos novos empreendimentos e baixa oferta de terrenos disponíveis para comercialização, especialmente com características semelhantes ao bem avaliando.

Considerando sua localização privilegiada e seu elevado potencial de aproveitamento, principalmente para fins comerciais ou parcelamento do solo, observa-se que a demanda por imóveis com tais características tende a ser superior à média do município.

Em função de sua grande dimensão, a absorção pelo mercado pode ocorrer de forma gradual, estando condicionada ao perfil do investidor e à viabilidade de desenvolvimento da área. Assim, a liquidez do imóvel é considerada média, podendo ser ampliada mediante estratégias de parcelamento ou aproveitamento comercial.

O público-alvo deste imóvel é composto, predominantemente, por investidores e empreendedores, voltados à implantação de atividades comerciais, prestação de serviços ou desenvolvimento imobiliário.

3. MÉTODOLOGIA UTILIZADA

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, procedeu-se à avaliação separada do terreno e das benfeitorias existentes.

O valor do terreno foi obtido por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, enquanto as benfeitorias (armazém) foram analisadas sob a ótica de seu custo de reprodução depreciado, considerando suas condições atuais e adequação ao uso.

O valor final do imóvel corresponde à soma algébrica das parcelas obtidas, considerando, quando aplicável, eventuais custos de demolição das benfeitorias existentes.

A pesquisa imobiliária dos dados de mercado foi realizada no mês de março de 2026, entre os dias 26 e 30 de março de 2026.

Para a metodologia empregada foram elaborados cálculos com base na metodologia de cálculo inferencial estatístico com o auxílio do Excel.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

4.1 Grau de Fundamentação

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho encontra-se enquadrado no GRAU II.

4.2 Grau de Precisão

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho encontra-se enquadrado no GRAU II.

5. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE

Dados	Endereço	Bairro	Informante	Área do lote	Esquina	Localização	Valor Unitário/m²	Valor anunciado
1	Rua Sorocaba	Centro	RZ Imóveis	310,63	0	0	386,31	120.000,00
2	Rua São Miguel esquina com a Travessa Amantino Rufino Gonçalves	Centro	Cristiano Grenzel	272,86	1	3	732,98	200.000,00
3	Benjamin Constant esquina com a Rua dos Imigrantes	Loteamento Araújo	Mahalo	399,53	1	1	500,59	200.000,00
4	Rua dos Imigrantes	Loteamento Araújo	Mahalo	514,50	0	1	427,60	220.000,00
5	Rua Waldomiro Beltrao	Residencial Harmonia	Cristiano Grenzel	417,00	0	0	335,73	140.000,00
6	Rua Padre José de Anchietta	Próximo ao Loteamento Araújo	Cristiano Grenzel	406,00	0	1	443,35	180.000,00
7	Avenida Três de Maio	Centro	Terreno Terreno	444,00	0	2	409,91	182000
8	Avenida Três de Maio	Centro	Terreno Terreno	444,00	0	2	421,17	187000,00
9	Avenida Três de Maio	Centro	Terreno Terreno	588,00	0	2	335,03	197000,00
10	Avenida Três de Maio	Centro	Terreno Terreno	528,00	0	2	354,17	187000,00

Tabela 1 - Dados de mercado utilizados no modelo

6. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE

Variável	Tipo	Descrição
Área do lote	Quantitativa Contínua	Área do lote do imóvel em m²
Lote de esquina	Qualitativa Dicotômica	Utilizada para mostrar se a localização do lote é em esquina, sendo 1= sim e 0= não
Localização	Qualitativa Dicotômica	Utilizada para mostrar onde o lote está inserido, sendo 3= localização central principal, 2= central com potencial comercial, 1= bairro bem localizado e 0= bairro mais retirado

Tabela 2 - Descrição das variáveis coletadas no modelo

7. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

7.1 Avaliação das Benfeitorias (Armazém)

Para a determinação do valor das benfeitorias existentes, foi adotado o método do custo de reprodução depreciado, com base nos valores do CUB/RS – SINDUSCON, mês de fevereiro/2026, aplicando-se o índice "GI – Galpão Industrial", em razão da tipologia construtiva.

Para fins de depreciação da edificação foi considerado o método de Kuentzle, onde avalia-se a distribuição da depreciação ao longo da vida da benfeitoria, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores para fase final, assim, resultando em um desgaste progressivo das partes de uma edificação.

A formula é dada por: $Kd = \frac{n^2 - x^2}{n^2}$

onde:

Kd = Coeficiente de depreciação

n = Vida útil

x = Idade da benfeitoria no momento da avaliação

Adota-se a vida útil de uma benfeitoria em 50 anos.

$$Kd = \frac{50^2 - 56^2}{50^2} = -0{,}25$$

Considerando a idade aparente da edificação em aproximadamente 56 anos e vida útil estimada em 50 anos, verificou-se que a idade da construção ultrapassa sua vida útil econômica, resultando em depreciação total do bem.
Desta forma, conclui-se que a edificação apresenta valor residual **nulo** para fins avaliatórios.

7.2 Avaliação do Lote

Para a obtenção do valor de mercado do lote por meio de regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico com base em 13 elementos amostrais coletados, dos quais 10 foram considerados válidos para análise, em conformidade com os preceitos da NBR 14.653-2.

Foi adotada como variável dependente o valor unitário por metro quadrado (R$/m²), sendo inicialmente consideradas como variáveis independentes a localização, a condição de esquina e a área do lote.

Contudo, após análise exploratória dos dados e testes estatísticos preliminares, verificou-se que a variável "área do lote" não apresentou significância estatística no modelo, além de introduzir instabilidade nos coeficientes, em razão da elevada discrepância entre as áreas dos elementos amostrais e a área do imóvel avaliando.

Destaca-se que os elementos comparativos possuem áreas significativamente inferiores à do bem avaliando, o que compromete a representatividade desta variável no modelo regressivo.

Diante disso, optou-se por não incluir a variável "área do lote" na modelagem final, sendo seu efeito considerado de forma indireta na etapa de análise crítica dos resultados, por meio de ajustes

técnicos aplicados ao valor unitário obtido.

A descrição detalhada das variáveis utilizadas encontra-se no item 6 deste laudo.

Observa-se que os elementos amostrais utilizados no modelo apresentam áreas significativamente inferiores à do imóvel avaliando, o qual possui características atípicas, com grande extensão territorial e elevado potencial de aproveitamento.

Embora a literatura técnica preveja a aplicação de fatores de homogeneização em função da área, verificou-se que, no presente caso, a grande discrepância entre as áreas inviabiliza a aplicação direta deste fator, sob pena de distorção dos resultados.

Dessa forma, o efeito da área foi considerado de maneira indireta na análise dos resultados, ponderando-se o comportamento do mercado para imóveis de grande porte, os quais, em geral, apresentam redução no valor unitário por metro quadrado em função da escala, porém com potencial de valorização associado à sua localização e possibilidade de desenvolvimento.

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

Com base nos estudos realizados, incluindo levantamento de dados de mercado, tratamento por inferência estatística e posterior análise crítica dos resultados, o valor de mercado do imóvel avaliando foi estimado em R$ 5.494.320,00 (cinco milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil, trezentos e vinte reais), na data de referência de 01 de abril de 2026.

Arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1 – item a, da NBR 14.653-1/2011, temos o seguinte valor:

Valor do imóvel: R$ 5.450.000,00 (cinco milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)

O valor final adotado resulta da aplicação de modelo de regressão estatística, aliado à análise crítica dos resultados, conforme preconiza a ABNT NBR 14653-2, considerando as características específicas do imóvel avaliando, especialmente sua dimensão e potencial de uso.

9. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Engenheira Civil Luana Emanuelle Butzke
CREA RS236340
CPF 025.282.090-88

Independência, 01 de abril de 2026.

ANEXOS

A. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

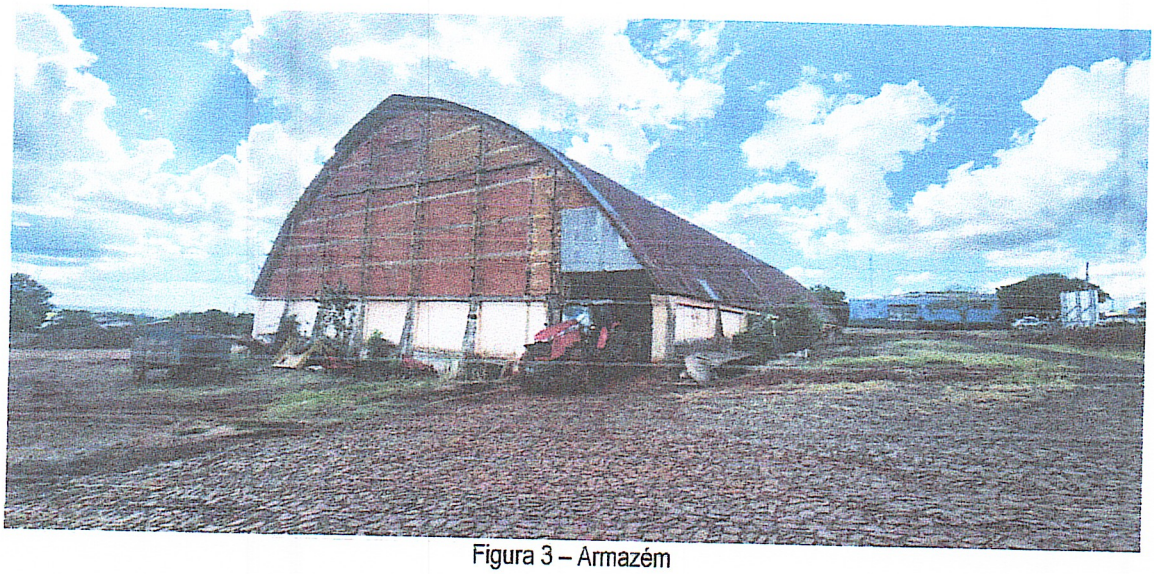


Figura 3 – Armazém

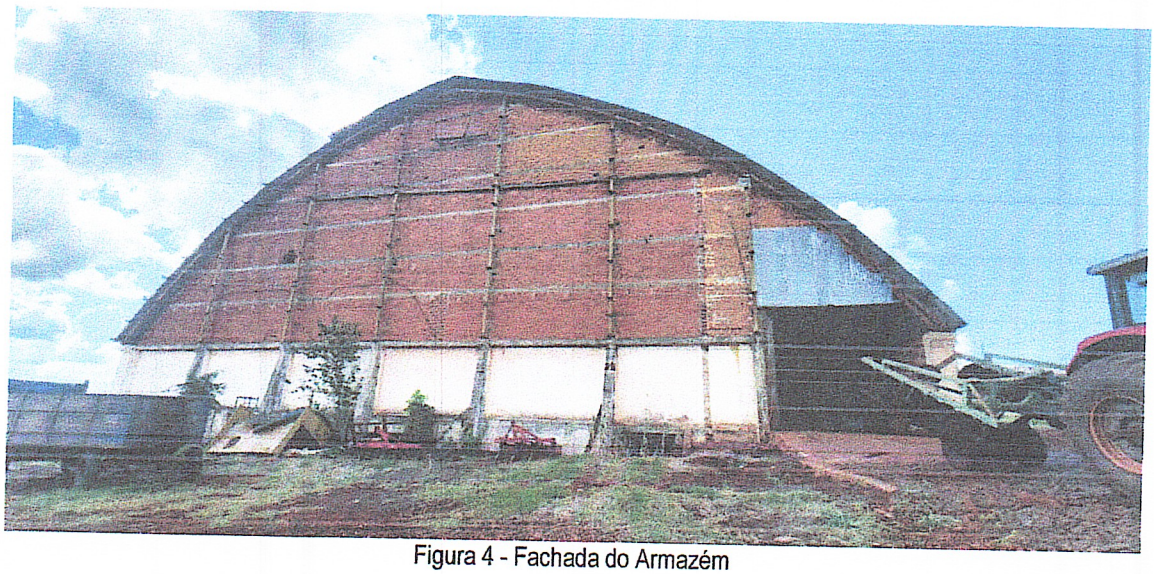


Figura 4 - Fachada do Armazém

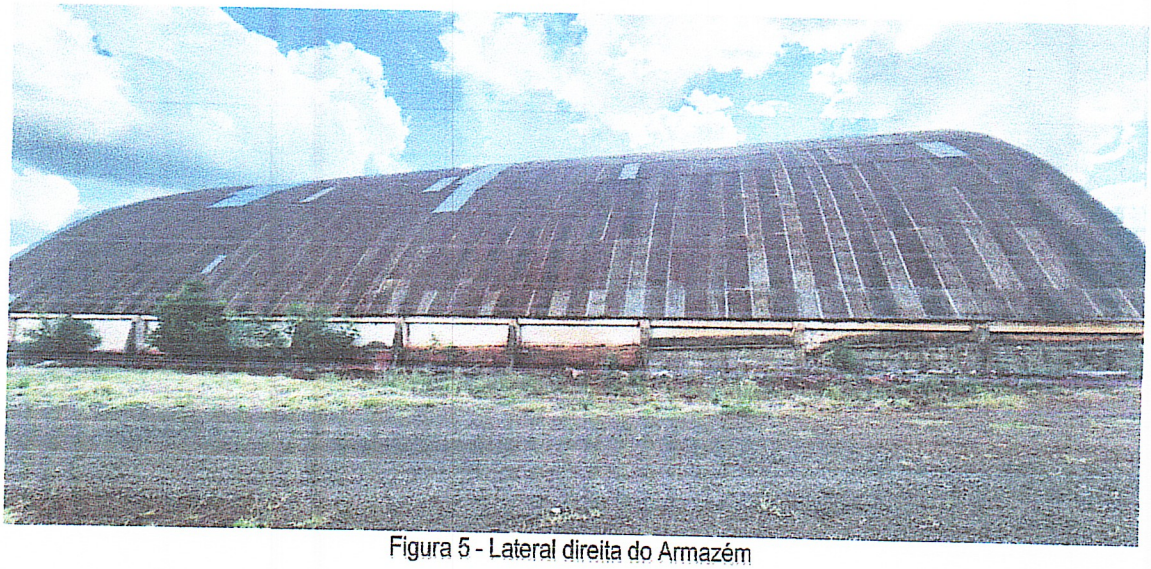


Figura 5 - Lateral direita do Armazém

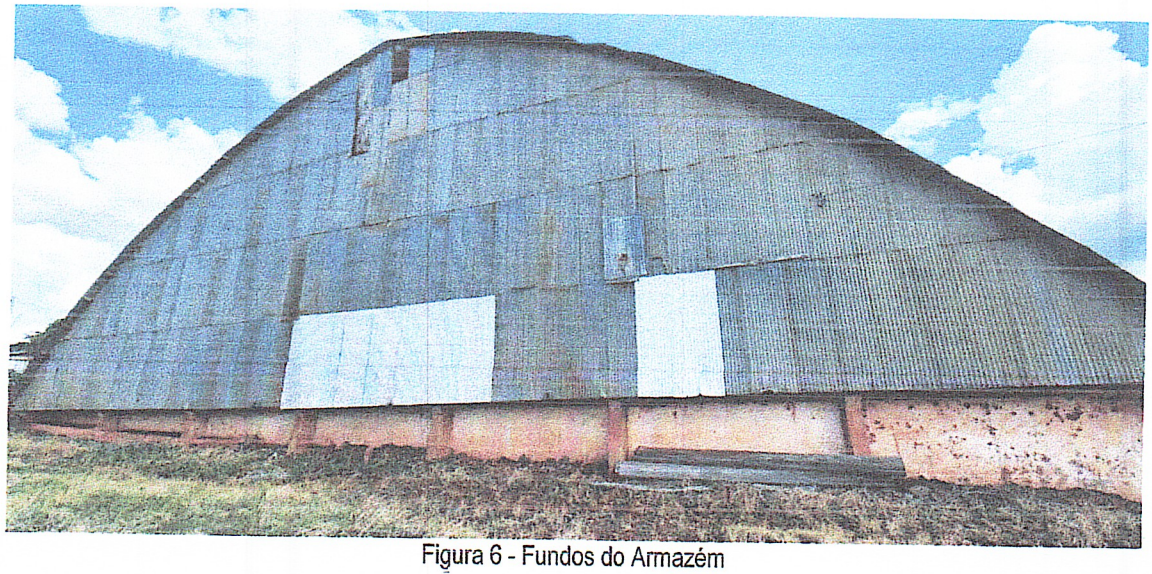


Figura 6 - Fundos do Armazém



Figura 7 - Lateral esquerda do Armazém

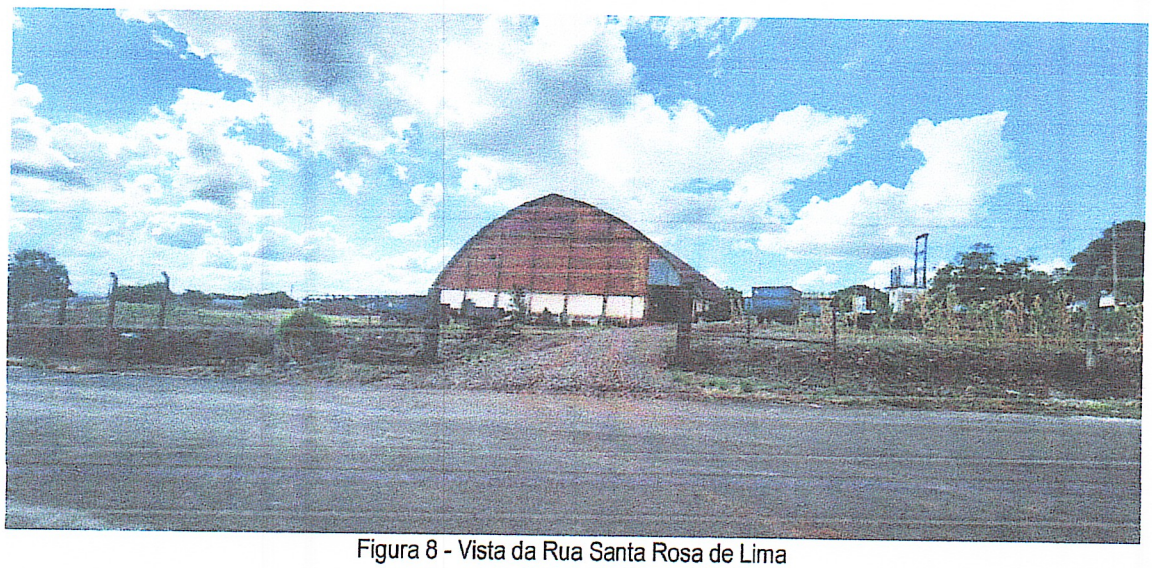


Figura 8 - Vista da Rua Santa Rosa de Lima



Figura 9 - Vista da Avenida Três de Maio



Figura 10 - Vista superior do lote

Butzke Construções e Engenharia
Engenheira Civil Luana Emanuelle Butzke - CREA RS236340
Arquiteta e Urbanista Camila Eberhardt – CAU A180253-4

B. TABELA PADRÃO CONSTRUTIVO SINDUSCON/RS

CUB/RS do mês de FEVEREIRO/2026- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.444,63	0,58	1,09	4,67
	Normal	R 1-N	3.246,28	1,00	1,63	5,59
	Alto	R 1-A	4.357,95	1,25	1,83	5,43
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.316,23	0,37	0,77	4,95
	Normal	PP 4-N	3.178,01	1,01	1,78	5,66
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.195,54	0,26	0,58	4,50
	Normal	R 8-N	2.757,37	0,84	1,41	5,17
	Alto	R 8-A	3.536,77	1,08	1,67	5,67
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.699,69	0,80	1,38	5,23
	Alto	R 16-A	3.600,56	0,81	1,36	5,25
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.780,46	0,51	0,99	6,07
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.500,11	0,23	0,22	4,35
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.574,14	1,01	1,76	5,57
	Alto	CAL 8-A	4.138,01	1,25	2,08	6,53
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.737,31	0,54	1,04	4,83
	Alto	CSL 8-A	3.233,76	0,63	1,14	6,44
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.692,79	0,58	1,16	4,99
	Alto	CSL 16-A	4.354,17	0,69	1,27	6,51
GI (Galpão Industrial)		GI	1.337,69	-0,12	-0,19	2,77

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Tabela 3 - Valor do CUB (Sinduscon/RS)

C. DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
INDEPENDÊNCIA -RS
OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

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 teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE INDEPENDENCIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

- MATRÍCULA -

4717

- MATRÍCULA -

Independência, 20 de janeiro de 2014 Fls. 01 4717

IMÓVEL: LOTE URBANO Nº10 das QUADRAS Nºs15 e 16, desta cidade, com frente para a Avenida Tres de Maio, lado impar, e ruas Santa Rosa de Lima,lado par, e Josino Farias, também lado par, com área de 14.246,52m² (quatorze mil, duzentos e quarenta e seis metros e cinquenta e dois decimetros quadrados), confrontando: ao Norte,com o terreno urbano nº11,da mesma quadra, de propriedade de Marcos Vanderlei F.Keist, com o terreno urbano nº08, da mesma quadra, de propriedade de Luiz Arcildo Felten Becker, com os terrenos urbanos nºs7A e nº06, da mesma quadra, de propriedade de Paula e Lara Weber de Freitas, sobre as quais mede 70,16metros, co o terreno nº05,da mesma quadra, de propriedade de Edy Gustavo Hirth, medindo 4,50metros e ainda com o terreno urbano nº20 da mesma quadra, onde mede 25,50metros; ao Sul, com a rua Santa Rosa de Lima,onde mede 101,98metros; ao Leste, com a Avenida Tres de Maio, medindo 63,04metros e 47,26metros, com o teireno urbano nº20,da mesma quadra, onde mede 36,49metros e com o terreno urbano nº05 da mesma quadra, medindo 12,29metros; e,ao Oeste, com a rua Josino Farias,medindo 103,20metros e 67,70metros;com as seguintes benfeitorias: UM ARMAZEM GRANELEIRO, de concreto armado,fundo em duplo V,coberto com telhas de aluminio apoiada em estrutura de arco metalico, com a área construida de 2.400m2; 40,00x60,00metros de frente e fundos,construidos no ano de 1976;UM PREDIO DE ALVENARIA, com balança e silo de expedição em concreto armado,coberto com telhas de zinco,com uma área total de 135,50metros, construido no ano de 1976;UM PREDIO DE ALVENARIA, coberto com telhas de zinco,paredes em alvenaria rebocadas interna e externamente,utilizado para balança e escritorio de extração de notas fiscais,com uma área total de 177,51m2,construido no ano de 1976; UM ARMAZEM SEMENTEIRO, estruturado em concreto armado e paredes de alvenaria rebocadas, piso de cimento alisado,telhadode arco estruturado em ferro cantoneira e cobertura de zinco,com a área total de 1.584,00m2, 22,00m s 72,00metros de frente e fundos,construido no ano de 1970; UM PREDIO PARA DEPOSITO DE ADUBO E PREDIOS CONJUGADOS, predio anexo e com acesso ao deposito de sementes e faz divisa com o terreno,paredes de alvenaria rebocada interna e externamente,telhado estruturado de ferro cantoneira,coiberta com telhas de zinco e piso em tijolo maciço rejuntado, possuindo tres portas laterais para a rua,permitindo carregamento de caminhões; CONJUGADO 1, predio de alvenaria rebocado,telhado de zinco com estrutura de madeira e com as finalidades de oficina mecanica e sanitaria; CONJUGADO 2, predio em alvenaria rebocado, telhado de zinco sobre estrutura de madeira,piso bruto, com finalidade de uso geral perfazendo um total de área construidas de 696,76m2,construidas no ano de 1974 e 1976, respectivamente; PREDIO EM ALVENARIA, de formato retangular em estrutura metalica, com paredes de alvenaria rebocadas interna e externamente,piso em tijolo maciço rejuntado com cimento,telhado constituido em tres partes(uma com arco e duas meia agua), estruturado em ferro U treliçados,cobertuda de zinco servindo para recepção(MOEGAS) e beneficiamento de graos, com a área total de 1.326,62m2, construidos nos anos de 1970(1ª parte) e 1972; UM ARMAZEM GRANELEIRO, construido em concreto armado, telhado em arco estruturado em vigas de ferro U treliçado e coberto com zinco, com a área total de 1.952,79m2, medindo 35,70m x 35,70metros de frente a fundos; UM DEPOSITO DE CELULAS METALICAS, construido pela união em arco metalico, coberto com

- CONTINUA NO VERSO -

Continua na Próxima Página -

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
DE INDEPENDÊNCIA - RS
Av. Três de Maio, 569 - CEP: 98916-000
e-mail: cartorioindependencia@yahoo.com.br
Bel. Madalena Marina Maicá
Registradora

Figura 11 - Certidão do Lote página 01

Continuação da Página Anterior -----------

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Independência, 20 de janeiro de 2014 Fls. 01v Matrícula 4717

telhas de zinco, das laterais do sementeiro e do graneleiro(h), piso em concreto armado e formato irregular, com a área total de 366,52m2, construido no ano de 1974;UM PREDIO DE ALVENARIA, com chapada de concreto, medindo 10,26metros de área construida, utilizado para a casa de força, construido no ano de 1976; UM PREDIO DE ALVENARIA, estrutura de concreto,com instalação e balança(coberta com brasilit,tipo Kalhetão)e casa de balança, laboratorio e sanitario, com paredes de alvenaria rebocadas interna e externamente,piso em cimento liso,com a área total de 103,56m2,construidas no ano de 1972.-

PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE INDEPENDENCIA, inscrito no CNPJ 87.612.826/0001-90, com sede nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: Matricula nº3298,datada de 27 de outubro de 1997 e AV-2-3298, Livro 2-Registro Geral desta data e deste ofício.- Protocolo nº26.940 , datado de 20/01/2014.-

Eu, _____, Registradora, Bel. Madalena Merina Maicá, procedi a abertura desta matricula.- Emol: R$19,90. Selo: 0690.01.1300001.13489 - R$0,30; 0690.01.1300001.13490 - R$0,30; 0690.03.1200007.02314 - R$0,55.

AV-1-4.717.-20 de janeiro de 2014.- CLAUSULAS DE IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE:Procede-se esta averbação para constar que sobre o imóvel acima descrito, existe as clausulas de impenhorabilidade e inalienabilidade, conforme AV-1-3298, deste Ofício.- Protocolo nº26940 DATADO DE 20/01/2014.- Emol: R$29,00. Selo: 0690.01.1300001.13491 - R$0,30; 0690.03.1200007.02315 - R$0,55.- Registradora, Bel. Madalena Merina Maicá: _____

~~AV-2-4.717.-11 de agosto de 2023.- DEMOLIÇÃO:~~ ~~Procede-se esta averbação para constar que~~ conforme Certidão de Demolição da Prefeitura Municipal desta cidade, datada de 02 de agosto de 2023, arquivada neste Ofício, foi feita a demolição do Armazém Graneleiro, com área de 2.400,00 m², retro descrito. CND/INSS código de controle Nº5F8D.4AA2.E199.3F1C, datada de 08/08/2023.- Protocolo nº36680, datado de 11/08/2023.- Emolumentos:R$54,10. Selo: 0690.01.1800001.41639 - R$1,80; 0690.04.1800004.07548 - R$4,40.Registradora Substituta, Ana Paula Schultz Farezin _____

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
DE INDEPENDÊNCIA - RS
Av. Três de Maio, 569 - CEP: 98915-000
e-mail: cartorioindependencia@yahoo.com.br
Bel. Madalena Merina Maicá
Registradora

-CONTINUA A FOLHA-

Independência, 11 de agosto de 2023.
Total: R$44,10
Certidão 2 páginas: R$17,70 (0690.03.1800002.08066 = R$3,60)
Busca em livros e arquivos: R$12,10 (0690.02.2200002.03988 = R$2,50)
Processamento eletrônico de dados: R$6,40 (0690.01.1800001.41640 = R$1,80)

_____
Ana Paula Schultz Farezin - Registradora Substituta

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
0985 1753 2023 0000 4067 51

Figura 12 - Certidão do Lote página 02

D. IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO COLETADOS

Dados	Endereço	Bairro	Informante	Área do lote	Esquina (1=sim 0=não)	Localização	Valor anunciado	Valor Unitário/m²
1	Rua Julio de Castilhos	Cidade Alta	RZ Imóveis	581,24	0	0	115.000,00	197,85
2	Rua Sorocaba	Centro	RZ Imóveis	310,63	0	0	120.000,00	386,31
3	Rua São Miguel esquina com a Travessa Amantino Rufino Gonçalves	Centro	Cristiano Grenzel	272,86	1	3	200.000,00	732,98
4	Benjamin Constant esquina com a Rua dos Imigrantes	Loteamento Araújo	Mahalo	399,53	1	1	200.000,00	500,59
5	Rua dos Imigrantes	Loteamento Araújo	Mahalo	514,50	0	1	220.000,00	427,60
6	Rua Waldomiro Beltrao	Residencial Harmonia	Cristiano Grenzel	417,00	0	0	140.000,00	335,73
7	Rua Padre José de Anchietta	Próximo ao Loteamento Araújo	Cristiano Grenzel	406,00	0	1	180.000,00	443,35
8	Avenida Três de Maio	Centro	Terreno Terreno	444,00	0	2	182000	409,91
9	Avenida Três de Maio	Centro	Terreno Terreno	444,00	0	2	187000,00	421,17
10	Avenida Três de Maio	Centro	Terreno Terreno	588,00	0	2	197000,00	335,03
11	Avenida Três de Maio	Centro	Terreno Terreno	528,00	0	2	187000,00	354,17
12	Avenida Três de Maio	Centro	Terreno Terreno	692,89	1	2	195000,00	281,43
13	Rua Senador Pinheiro	Centro	Terreno Terreno	552,00	0	2	160000,00	289,86

Tabela 4 - Identificação dos dados de mercado coletados

* Os dados demarcados em vermelho foram eliminados no tratamento dos dados.

E. MEMÓRIA DE CÁLCULO

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	12

1. Correlação:

	Esquina	*Localização*	*Valor Unitário/m²*
Esquina	100%		
Localização	30%	100%	
Valor Unitário/m²	76%	64%	100%

2. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,875407961
Coeficiente de determinação:	0,766339099
Desvio padrão do modelo	69,8103554952751
Fisher - Snedecor:	14,7586777436619

Significância do modelo (%):	0,144091119072952%

3. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1 e + 1	68%	67%
Resíduos situados entre -1,64 e + 1,64	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96 e + 1,96	95%	100%

4. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0%

5. Análise da variância:

	Graus de Liberdade	F	F de significação
Regressão	2	14,7586777436619	0,144091119072952%
Resíduo	9		
Total	11		

	Coeficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P
Interseção	275,8224355	38,78353083	7,111844374	0%
Esquina	211,3049208	56,73541438	3,724391954	0%
Localização	64,82752414	24,52885863	2,642908304	3%

6. Resultado dos Resíduos

Observação	Valor Unitário/m² Projetado	Resíduos	Resíduos padrão
1	275,8224355	-77,96956924	-1,234753805
2	405,4774838	-19,16579466	-0,303516335
3	681,6099287	51,36668932	0,813461145
4	551,9548804	-51,36668932	-0,813461145
5	340,6499597	86,94965161	1,37696558
6	275,8224355	59,90897934	0,948739886
7	340,6499597	102,699794	1,626390433
8	405,4774838	4,432426103	0,070193475
9	405,4774838	15,69368736	0,24853081
10	405,4774838	-70,4434702	-1,115567826
11	405,4774838	-51,31081714	-0,812576334
12	340,6499597	-50,7948872	-0,804405884

7. Equação Adotada

Valor unitário = 275,8224355+(211,3049208*esquina)+(64,82752414*localização)

8. Cálculo Imóvel Avaliando

Imóvel avaliando			
Bairro	*Esquina*	*Localização*	*Preço unitário calculado*
Centro	1	3	R$ 681,60
Valor total			**R$ 6.463.905,89**

A partir da aplicação da equação de regressão, obteve-se valor unitário de referência para o imóvel avaliando de **R$ 681,60/m²**.

Considerando as características específicas do bem, especialmente sua grande extensão territorial, bem como o comportamento do mercado para imóveis de grande porte — os quais, em geral, apresentam menor valor unitário em função da escala e da liquidez — procedeu-se à análise crítica dos resultados obtidos.

Destaca-se que, embora a literatura técnica preveja a aplicação de fatores de homogeneização em função da área, a significativa discrepância entre as áreas dos elementos amostrais e do imóvel avaliando inviabiliza a aplicação direta de tais fatores, sob pena de distorção dos resultados.

Dessa forma, o efeito da área foi considerado de maneira indireta, por meio da compatibilização do valor unitário com a realidade de mercado, resultando na adoção do valor de **R$ 579,36/m²**, o qual reflete de maneira mais adequada as condições do imóvel avaliando.

Considerando a área de **9.483,43 m²**, o valor total do imóvel é de:

R$ 5.494.320,00 (cinco milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil, trezentos e vinte reais).

F. GRÁFICOS

1. Gráfico de Tendência Central (Aderência)

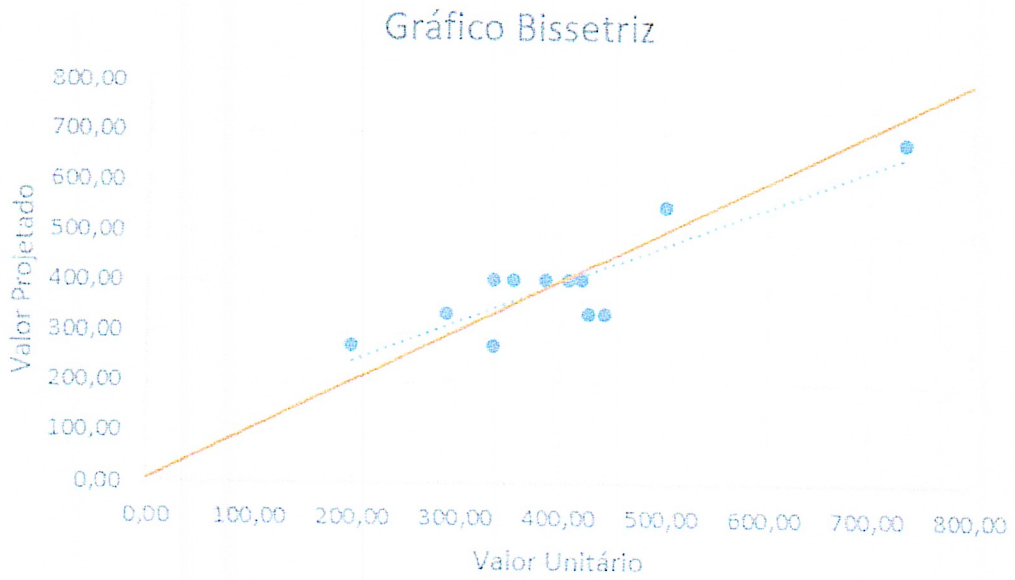


Figura 13 - Gráfico da Bissetriz

Dado	Valor Unitário/m²	Valor Projetado/m²
1	197,85	275,82
2	386,31	405,48
3	732,98	681,61
4	500,59	551,95
5	427,60	340,65
6	335,73	275,82
7	443,35	340,65
8	409,91	405,48
9	421,17	405,48
10	335,03	405,48
11	354,17	405,48
12	289,86	340,65

Tabela 5 - Valor Unitário x Valor Projetado

2. Gráficos de Correlação

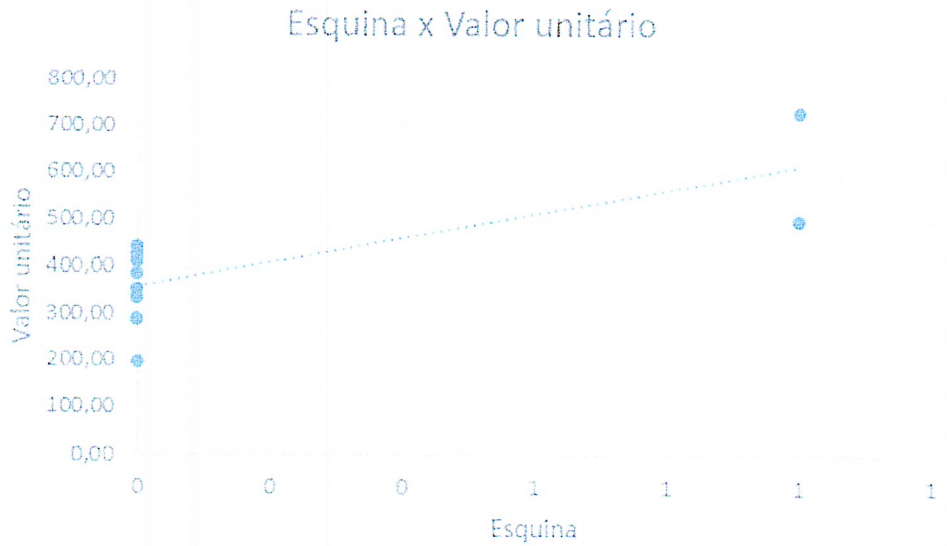


Figura 14 - Gráfico de correlação Esquina x Valor unitário

Avenida Três de Maio, 750 – Independência - RS
(55) 9 9914-2323
butzkeengenharia@gmail.com

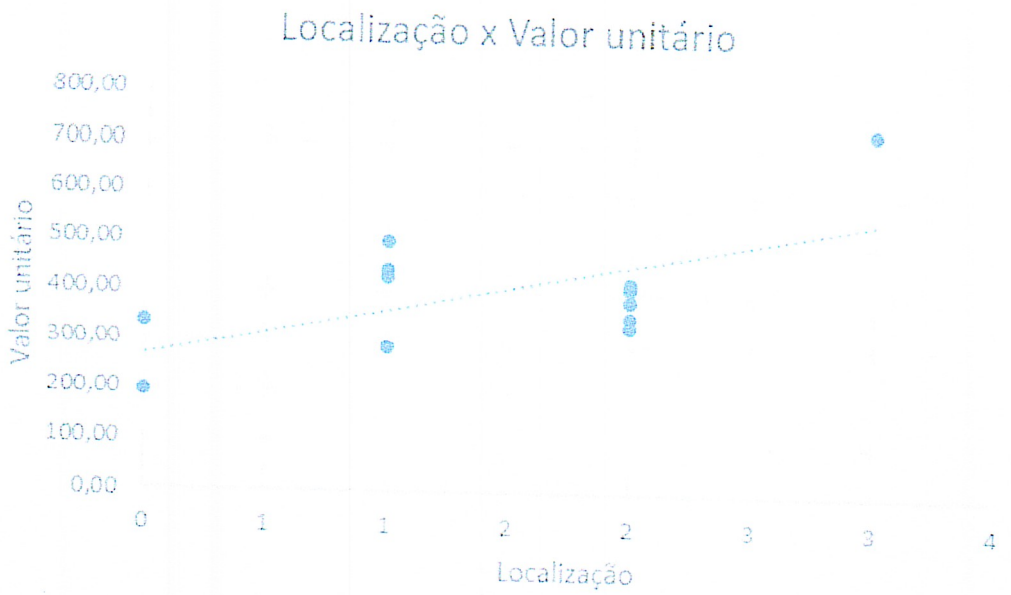


Figura 15 - Gráfico de correlação Localização x Valor unitário

3. Gráfico de Dispersão dos Resíduos

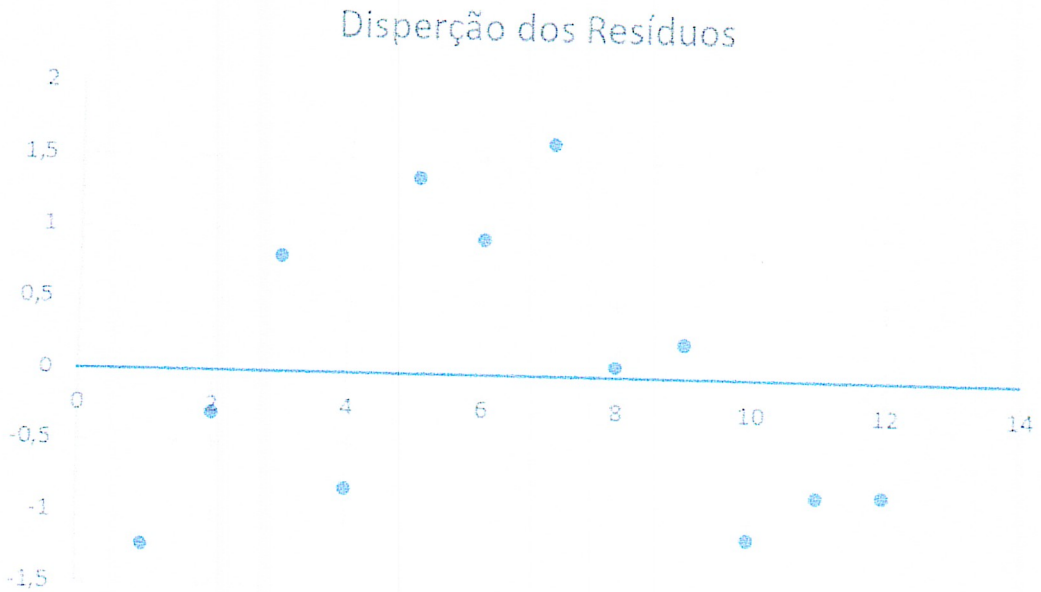


Figura 16 - Gráfico de disperção dos resíduos

G.TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

H. FOTOS DOS DADOS UTILIZADOS



Figura 17 - Dado 01 (RZ Imóveis)



Figura 18 - Dado 02 (RZ Imóveis)



Figura 19 - Dado 03 (Cristiano Grenzel Corretor)



Figura 20 - Dado 04 (Mahalo)



Figura 21 - Dado 05 (Mahalo)



Figura 22 - Dado 06 (Cristiano Grenzel Corretor)



Figura 23 - Dado 07 (Cristiano Grenzel Corretor)



Figura 24 - Dados 08, 09, 10 e 11 (Terreno Terreno)



Figura 25 - Dado 12 (Terreno Terreno)

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul

CREA-RS

ART Número
14337775

Tipo: OBRA OU SERVIÇO
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Motivo: SUBSTITUIÇÃO DE ART
ART Vínculo: 14337356

Contratado

Carteira: RS236340 **Profissional:** LUANA EMANUELLE BUTZKE
RNP: 2218238489 **Título:** Engenheira Civil
E-mail: luanabutzke90@gmail.com
Empresa: BUTZKE CONSTRUÇÕES LTDA ME
Nr.Reg.: 257967

Contratante

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE INDEPENDÊNCIA
E-mail:
Endereço: RUA SENADOR PINHEIRO 1348 **Telefone:** 5535394200 **CPF/CNPJ:** 87612826000190
Cidade: INDEPENDÊNCIA **Bairro:** CENTRO **CEP:** 98915000 **UF:** RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE INDEPENDÊNCIA
Endereço da Obra/Serviço: Avenida TRES DE MAIO
Cidade: INDEPENDÊNCIA **Bairro:** CENTRO **CPF/CNPJ:** 87612826000190
Finalidade: PÚBLICO **CEP:** 98915000 **UF:** RS
Data Início: 26/03/2026 **Prev.Fim:** 02/04/2026 **Vlr Contrato(RS):** 1.550,00 **Honorários(RS):**
Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	AVALIAÇÃO PELO MCDDM: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II E PRECISÃO II	9.483,43	M²
Vistoria	BEM IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	9.483,43	M²
Avaliação	BEM IMÓVEL: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	9.483,43	M²

ART registrada (paga) no CREA-RS em 01/04/2026

Independência, 01/04/2026	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo
Local e Data	LUANA EMANUELLE BUTZKE	PREFEITURA MUNICIPAL DE INDEPENDÊNCIA
	Profissional	Contratante

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul

CREA-RS

ART Número
14337356

Tipo: OBRA OU SERVIÇO
Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO
Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS236340 **Profissional:** LUANA EMANUELLE BUTZKE **E-mail:** luanabutzke90@gmail.com
RNP: 2218238489 **Título:** Engenheira Civil
Empresa: BUTZKE CONSTRUÇÕES LTDA ME **Nr.Reg.:** 257967

Contratante

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE INDEPENDÊNCIA **E-mail:**
Endereço: RUA SENADOR PINHEIRO 1348 **Telefone:** 5535394200 **CPF/CNPJ:** 87612826000190
Cidade: INDEPENDÊNCIA **Bairro:** CENTRO **CEP:** 98915000 **UF:** RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE INDEPENDÊNCIA
Endereço da Obra/Serviço: Rua SENADOR PINHEIRO 1348
Cidade: INDEPENDÊNCIA **Bairro:** CENTRO **CPF/CNPJ:** 87612826000190
Finalidade: PÚBLICO **CEP:** 98915000 **UF:** RS
Data Início: 26/03/2026 **Prev.Fim:** 02/04/2026 **Vlr Contrato(R$):** 1.550,00 **Honorários(R$):**
Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	AVALIAÇÃO PELO MCDDM: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II E PRECISÃO II	9.483,43	M²
Vistoria	BEM IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	9.483,43	M²
Avaliação	BEM IMÓVEL: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	9.483,43	M²

ART registrada (paga) no CREA-RS em 01/04/2026

Independência, 01/04/2026	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo
Local e Data	LUANA EMANUELLE BUTZKE	PREFEITURA MUNICIPAL DE INDEPENDÊNCIA
	Profissional	Contratante

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul

CREA-RS

ART Número
14337356

Contratado

Nr.Carteira: RS236340 **Profissional:** LUANA EMANUELLE BUTZKE **E-mail:** luanabutzke90@gmail.com
Nr.RNP: 2218238489 **Título:** Engenheira Civil
Empresa: BUTZKE CONSTRUÇÕES LTDA ME **Nr.Reg.:** 257967

Contratante

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE INDEPENDÊNCIA **E-mail:**
Endereço: RUA SENADOR PINHEIRO 1348 **Telefone:** 5535394200 **CPF/CNPJ:** 87612826000190
Cidade: INDEPENDÊNCIA **Bairro:** CENTRO **CEP:** 98915000 **UF:** RS

RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Elaboração de Laudo de Avaliação Mercadológica de imóvel urbano com 9483,43m² de área utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por meio de regressão linear e tratamento de dados por inferência estatística conforme diretrizes da ABNT NBR 14653, grau de fundamentação II e grau de precisão II

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima Profissional	De acordo Contratante

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA REFERENTE AO PROJETO DE LEI Nº 61, DE 15 DE MAIO DE 2026 – "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ALIENAR BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE INDEPENDÊNCIA/RS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS". Aos vinte e nove dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis, às nove horas, nas dependências da Câmara Municipal de Vereadores de Independência/RS, localizada na Rua Senador Pinheiro, nº 1348, Plenário Francisco Borges Farias, realizou-se Audiência Pública com o objetivo de promover a apresentação, discussão e esclarecimentos acerca do Projeto de Lei nº 61, de 15 de maio de 2026, que "Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar bem imóvel pertencente ao Município de Independência/RS, e dá outras providências", conforme disposto no Edital nº 04/2026. A audiência foi presidida pelos Presidentes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final e da Comissão de Planejamento Ambiental, Urbano, Rural e Agricultura da Câmara Municipal de Independência/RS, Vereadores Rossini Machado do Rosário e Carlos Rogério Spengler, respectivamente, nos termos dos arts. 61, inciso V, e 71, inciso II, do Regimento Interno. Registrou-se a presença de vereadores, servidores do Poder Legislativo, representantes do Poder Executivo Municipal e membros da comunidade, conforme lista de presença anexa. Fica registrado que, em atendimento à solicitação da Câmara Municipal, o Prefeito Municipal designou o Sr. Alef Felipe Meier, representante e autoridade competente do Poder Executivo Municipal, responsável pela apresentação do Projeto de Lei nº 61/2026 e pelos esclarecimentos necessários durante a audiência pública. Na abertura dos trabalhos, foi realizada a leitura do objeto da audiência pública, destacando-se que o Projeto de Lei nº 61/2026 dispõe sobre a autorização para alienação do lote urbano nº 10 da quadra 16, pertencente ao Município de Independência/RS, localizado no quarteirão formado pela Avenida Três de Maio, Rua Santa Rosa de Lima, Rua Josino Farias e Rua São Miguel, Bairro Centro. Ressaltou-se que a matéria possui relevância urbanística, econômica e social, razão pela qual foi oportunizada a participação popular para debate democrático acerca da proposição legislativa. Na sequência, o Sr. Alef Felipe Meier procedeu à apresentação do Projeto de Lei nº 61/2026, expondo os fundamentos técnicos e administrativos da proposta. Foram destacados os objetivos da alienação do imóvel público, visando à revitalização da área central do município, ao incentivo de investimentos privados, ao fortalecimento da atividade econômica local e à adequada destinação do patrimônio público municipal. Também foi esclarecido que a alienação ocorrerá mediante regular procedimento licitatório, observando-se a legislação vigente, os princípios da administração pública e o valor constante em laudo técnico de avaliação elaborado por profissional habilitado, o qual atribuiu ao imóvel valor estimado de R$ 5.450.000,00 (cinco milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais). Durante a audiência, foi oportunizado espaço para manifestações dos vereadores e da comunidade presente, ocasião em que foram prestados esclarecimentos acerca da finalidade da alienação, da localização do imóvel, do procedimento licitatório e da destinação dos recursos oriundos da eventual venda do bem público. O secretário da Fazenda, Sr. Dilson José Welter, destacou que a alienação não implica redução do patrimônio

do município, uma vez que os recursos obtidos serão destinados a investimentos em outros setores de interesse e importância para a municipalidade. Destaca-se que o Projeto de Lei nº 61/2026, bem como o edital de convocação da audiência pública, permaneceram disponíveis para consulta pública no site oficial da Câmara Municipal de Independência/RS, garantindo ampla transparência e acesso às informações pela população. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a presente Audiência Pública, sendo lavrada esta ata, que segue assinada pelos responsáveis. Plenário Francisco Borges Farias, Câmara Municipal de Independência/RS, vinte e nove de maio de dois mil e vinte e seis.

Rossini Machado do Rosário
Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final

Carlos Rogério Spengler
Presidente da Comissão de Planejamento Ambiental, Urbano, Rural e Agricultura

Alef Felipe Meier
Representante do Poder Executivo Municipal (Assessor Jurídico)

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL:

Rossini Machado do Rosário
Presidente

COMISSÃO DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL, URBANO, RURAL E AGRICULTURA:

Carlos Rogério Spengler
Presidente

Rossini Machado do Rosário
Relator

Lista de pessoas presentes na AUDIÊNCIA PÚBLICA REFERENTE AO PROJETO DE LEI Nº 61, DE 15 DE MAIO DE 2026 – "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ALIENAR BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE INDEPENDÊNCIA/RS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS", realizada às 9 horas, do dia 29 de maio de 2026, no Plenário Francisco Borges Farias, da Câmara de Vereadores de Independência/RS.

Nº	Nome	Assinatura
01	Dilson Welter	
02	Marcia Fuhrmann	
03	Terezinha Penedo	
04	Mauri C. Richter	
05	Jair Riedl	
06	Leticia A. dos Santos	
07	Aly Felipe Mion	
08	Sonia Souto	
09	Mara Moraes Moll	
10	Everaldo Reisel Heinsch	
11	Josiane Rieth Maranca	
12	Jonadan Cândido Staziaki	
13	Giovani Bomenighi	
14	Jessica Beatriz Luz	
15	Roberto e Fabiana L. Reckenbach	
16	Patricia Müller	
17	Carlos Spengler	
18	Jair Borges	
19	Ricardo André Reckenbach	
20	Kimberly Victória Bertuol	
21	Rosani Jaime Ramos	