



**MENSAGEM N° 004/2025**

**Ref.:** Projeto de Lei n° 004/2025.

**Assunto:** Desapropriação e aquisição de imóvel

Senhor Presidente.

Senhoras e Senhores Vereadores.

O presente Projeto de Lei tem como objetivo a autorização legislativa para adquirir, por meio de desapropriação pela via amigável ou judicial, fração ideal dos imóveis matriculados sob o nº 43.787 e nº 17.744 no Registro de Imóveis de São Bento do Sul.

A parte dos imóveis em questão servirão para possibilitar que a rota do transporte escolar e do transporte coletivo, igualmente, acessem o Loteamento Santa Fé, facilitando a rotina dos moradores do local, conforme croqui anexo.

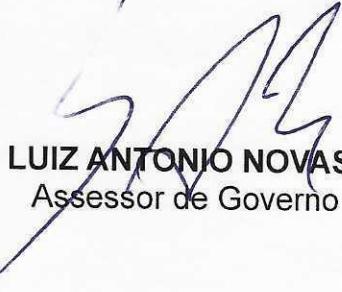
A desapropriação custará ao Município a cifra de R\$ 110.565,19 (cento e dez mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e dezenove centavos), sendo uma medida necessária e que proporciona dignidade e qualidade de vida.

Isto posto, tendo sido declarado de utilidade pública por meio do Decreto 2389, de 17 de novembro 2023, a presente desapropriação é a medida que se mostra mais adequada para a melhora do transporte escolar e coletivo, extinguindo a necessidade dos moradores de descerem até a via mais próxima para embarque, em observância ao interesse público.

Desta forma, pugna-se à Colenda Câmara a aprovação do presente Projeto de Lei.

São Bento do Sul, 23 de janeiro de 2025.

  
**ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO**  
Prefeito

  
**LUIZ ANTONIO NOVASKI**  
Assessor de Governo

  
**SUZANA BEATRIZ KOTOVICZ TELES**  
Chefe de Gabinete

038/2025  
038/2025



**PROJETO DE LEI N° 004, DE 23 DE JANEIRO DE 2025.**

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A REALIZAR DESAPROPRIAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO**

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprova a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir, por meio de desapropriação amigável ou judicial, uma área de terra sem benfeitorias, declarada de utilidade pública pelo Decreto 2389, de 17 de novembro 2023, de propriedade particular, sendo individualizada como:

I - área de terra sem benfeitorias com 1.484,74 m<sup>2</sup>, parte ideal de um terreno maior com área de 18.272,60 m<sup>2</sup>, na Rua Alberto Torres, matrícula nº 43.787, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul, de propriedade de Eriete Noemi Nossol Ramos;

II - área de terra sem benfeitorias com 1.237,87 m<sup>2</sup>, parte ideal de um terreno maior com área de 15.732,50 m<sup>2</sup>, na Rua Alberto Torres, matrícula nº 17.744, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul, de propriedade de Clara Lucia Panstein Rank.

Parágrafo único. A área desapropriada destina-se à criação de via de acesso para o Loteamento Santa Fé.

**Art. 2º** O imóvel com área de 1.484,74 m<sup>2</sup> está avaliado em R\$ 60.300,00 (sessenta mil e trezentos reais) e o de área de 1.237,87 m<sup>2</sup> em R\$ 50.300,00 (cinquenta mil e trezentos reais), conforme parecer técnico de avaliação mercadológica.

**Art. 3º** As despesas decorrentes desta lei correrão por conta do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

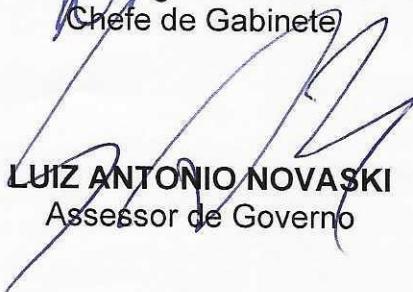
**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

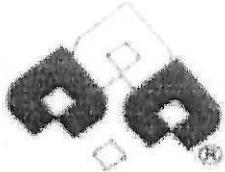


São Bento do Sul, 23 de janeiro de 2025.

  
**ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO**  
Prefeito

  
**SUZANA BEATRIZ KOTOVICZ TELES**  
Chefe de Gabinete

  
**LUIZ ANTONIO NOVASKI**  
Assessor de Governo



**BB IMOBILIARIA LTDA**  
CRECI 4441-J

20/01/2025

CNPJ 12.999.855/0001-57  
Rua Áustria 139 - Fone (47) 3633-4991  
89280-728 – São Bento do Sul – Santa Catarina  
e-mail.: bianca@imobiliaria3a.com.br



## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL SÃO BENTO DO SUL**  
**PLANEJAMENTO**

**PROPRIETARIO: ERIETE NOEMI NOSSOL RAMOS**

**TÍTULO AQUISITIVO:** Escr. Publica – Matr. 43.787 do CRI

**LOCALIZAÇÃO:** Estrada Alberto Torres – Bairro Centenário- São Bento do Sul - SC

### **OBJETIVO**

Atendendo solicitação apresentamos a seguir a avaliação de imóvel localizado em São Bento do Sul - SC conforme segue:

### **METODOLOGIA**

Para determinação dos valores dos imóveis, objeto deste parecer técnico de avaliação mercadológico, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo como referência ofertas e transações efetuadas de imóveis similares, localizados em mesmo bairro ou mais próximos possíveis.

### **PARAMETROS/CRITÉRIOS TÉCNICOS**

Os parâmetros e critérios utilizados na presente avaliação estão baseados nas Normas Técnicas de Avaliação NBR 14653 2001/2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### **IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Um terreno rural com área de 1.484,74m<sup>2</sup>, parte ideal de um terreno maior, a ser desapropriada com objetivo de permitir abertura de novo acesso ao Loteamento Santa Fé, ligando a Estrada Alberto Torres à rua Peter Udo Siegsmund Komert.



A parte ideal possui formato irregular, não cercada, ao nível da rua, com frente de 12,00m para Estrada Alberto Torres, pavimentada, e fundos de 2,43m para terreno da matrícula 42.196 (Loteamento Santa Fé) e rua Peter Udo Siegsmund Komert, pavimentada.

De acordo com a Planta de Estudo do Projeto de Abertura de Rua apresentada pelo Município de São Bento do Sul, a lateral esquerda tem início na estrada Alberto Torres e confronta com a Estrada Alberto Torres – Traçado Antigo (conforme mapa de retificação e descrição na matrícula 43.787), no mesmo nível, numa extensão aproximada de 140,00m e termina, nos fundos, num nível aproximado de 5,00m abaixo da rua do Loteamento.

**Observação:**

- 1- A parte ideal a ser absorvida pela rua, conforme estudo apresentado, aparentemente se sobrepõe, em parte, com o Traçado Antigo da Estrada Alberto Torres, portanto, é preciso verificar e confirmar a área real a ser indenizada ao proprietário da matrícula 43.787.
- 2- Não estão sendo anexadas fotos, pois continuam valendo as mesmas anexadas ao parecer técnico deste imóvel elaborado em 26/09/2023.

Data da vistoria: 20/01/2025

Código do imóvel: não informado

Inscrição imobiliária: não informada

**PLANILHA DE AMOSTRAS DE VENDA**

Amostra	Endereço	Valor total	Área	Valor/m <sup>2</sup>
1	Rua Antonio Dziedicz- R Vermelho	R\$ 800.000,00	11723,00	R\$ 68,24
2	Estr Dinete Stenzosky - R Vermelho	R\$ 1.200.000,00	30330,00	R\$ 39,56
3	Rua Carlos Manoel Linzmeyer - R Verm	R\$ 580.000,00	14896,00	R\$ 38,94
4	Rio Vermelho Estação	R\$ 1.300.000,00	42000,00	R\$ 30,95
5	Rio Vermelho Povoado	R\$ 1.110.000,00	20000,00	R\$ 55,50
6	Rua Geraldo Vicente	R\$ 750.000,00	20000,00	R\$ 37,50
Média				R\$ 45,12
Desconto dados de oferta (10%)				R\$ 40,61

Descrição	Valor/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Valor total
Terreno	R\$ 40,61	1484,74	R\$ 60.295,29
<b>Valor final</b>			<b>R\$ 60.295,29</b>



## VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 60.300,00.....(Sessenta mil e trezentos reais)**

(Atentar para a observação no item da identificação e descrição do imóvel)

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para determinar o valor do imóvel consideramos diversos fatores tais como: localização, serviços públicos disponíveis, potencialidade do mercado, acesso e disponibilidade.

São Bento do Sul, 20 de janeiro de 2025.

HELVINO  
WILSMANN:1398892  
1068

Assinado de forma digital por  
HELVINO  
WILSMANN:13988921068  
Dados: 2025.01.20 17:29:29 -03'00'

BB Imobiliária LTDA  
Helvino Wilsmann  
CREA 5895  
CRECI 6081-6  
CNAI 22020



**BB IMOBILIARIA LTDA**  
CRECI 4441-J

**20/01/2025**

CNPJ 12.999.855/0001-57  
Rua Áustria 139 - Fone (47) 3633-4991  
89280-728 – São Bento do Sul – Santa Catarina  
e-mail.: bianca@imobiliaria3a.com.br



## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL SÃO BENTO DO SUL**  
**PLANEJAMENTO**

**PROPRIETARIO: CLARA LUCIA PANSTEIN RANK**

**TÍTULO AQUISITIVO: Escr. Publica – Matr. 17.744 do CRI**

**LOCALIZAÇÃO: Estrada Alberto Torres – Bairro Centenário- São Bento do Sul - SC**

### **OBJETIVO**

Atendendo solicitação apresentamos a seguir a avaliação de imóvel localizado em São Bento do Sul - SC conforme segue:

### **METODOLOGIA**

Para determinação dos valores dos imóveis, objeto deste parecer técnico de avaliação mercadológico, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo como referência ofertas e transações efetuadas de imóveis similares, localizados em mesmo bairro ou mais próximos possíveis.

### **PARAMETROS/CRITÉRIOS TÉCNICOS**

Os parâmetros e critérios utilizados na presente avaliação estão baseados nas Normas Técnicas de Avaliação NBR 14653 2001/2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### **IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Um terreno rural com área de 1.237,87m<sup>2</sup>, parte ideal de um terreno maior, a ser desapropriada com objetivo de permitir abertura de novo acesso ao Loteamento Santa Fé, ligando a Estrada Alberto Torres à rua Peter Udo Siegsmund Komert.



A parte ideal possui formato irregular, não cercada, ao nível da rua, com frente de 2,98m para Estrada Alberto Torres, pavimentada, e fundos de 10,57m para terreno da matrícula 42.196 (Loteamento Santa Fé) e rua Peter Udo Siegsmund Komert, pavimentada.

De acordo com a Planta de Estudo do Projeto de Abertura de Rua apresentada pelo Município de São Bento do Sul, a lateral direita tem início na estrada Alberto Torres e confronta com a Estrada Alberto Torres – Traçado Antigo (conforme mapa de retificação e descrição na matrícula 43.787), no mesmo nível, numa extensão aproximada de 140,00m e termina, nos fundos, num nível aproximado de 5,00m abaixo da rua do Loteamento.

**Observações:**

- 1- A parte ideal a ser absorvida pela rua, conforme estudo apresentado, aparentemente se sobrepõe, em parte, com o Traçado Antigo da Estrada Alberto Torres, portanto, é preciso verificar e confirmar a área real a ser indenizada ao proprietário da matrícula 43.787.
- 2- Não estão sendo anexadas fotos, pois continuam valendo as mesmas anexadas ao parecer técnico deste imóvel elaborado em 26/09/2023.

Data da vistoria: 20/01/2025

Código do imóvel: 306134

Inscrição imobiliária: não informada

**PLANILHA DE AMOSTRAS**

Amostra	Endereço	Valor total	Área	Valor/m <sup>2</sup>
1	Rua Antonio Dziedicz- R Vermelho	R\$ 800.000,00	11723,00	R\$ 68,24
2	Estr Dinete Stenzosky - R Vermelho	R\$ 1.200.000,00	30330,00	R\$ 39,56
3	Rua Carlos Manoel Linzmeyer - R Verm	R\$ 580.000,00	14896,00	R\$ 38,94
4	Rio Vermelho Estação	R\$ 1.300.000,00	42000,00	R\$ 30,95
5	Rio Vermelho Povoado	R\$ 1.110.000,00	20000,00	R\$ 55,50
6	Rua Geraldo Vicente	R\$ 750.000,00	20000,00	R\$ 37,50
Média				R\$ 45,12
Desconto dados de oferta (10%)				R\$ 40,61

Descrição	Valor/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Total
Terreno	R\$ 40,61	1237,87	R\$ 50.269,90
<b>Valor final</b>			<b>R\$ 50.269,90</b>



## VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 50.300,00.....(Cinquenta mil e trezentos reais)**

(Atentar para a observação no item da identificação e descrição do imóvel)

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para determinar o valor do imóvel consideramos diversos fatores tais como: localização, serviços públicos disponíveis, potencialidade do mercado, acesso e disponibilidade.

São Bento do Sul, 20 de janeiro de 2025.

HELVINO  
WILSMANN:13988921068

Assinado de forma digital por  
HELVINO WILSMANN:13988921068 Dados: 2025.01.20 17:25:30 -03'00'

BB Imobiliária LTDA  
Helvino Wilsmann  
CREA 5895  
CRECI 6081-6  
CNAI 22020