



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PROJETO DE LEI N.º 130, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2025.

Declara de interesse público a construção de sede própria, desafeta imóvel público e autoriza sua doação ao Consórcio Intermunicipal Lar de Acolhimento São Francisco – CILASFRA, com encargos, e dá outras providências.

Art. 1º. É declarada de interesse público municipal a construção de sede própria do Lar de Acolhimento São Francisco, através do respectivo Consorcio Intermunicipal.

Art. 2º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder à desafetação do Lote Urbano nº 06 da Quadra "517", com área de 1.145 m²., registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Frederico Westphalen sob matrícula n.º 27.841, passando-o da categoria de bem público de uso especial (área de equipamentos públicos) para a de bem dominial.

Art. 3º. Para viabilizar a edificação da sede própria Lar de Acolhimento São Francisco através do respectivo Consorcio Intermunicipal fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar, na sua totalidade, o imóvel descrito no Art. 1º, ao Consórcio Intermunicipal Lar de Acolhimento São Francisco - CILASFRA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 19.471.503/0001-73, com sede e foro no Município de Frederico Westphalen.

Parágrafo único. O imóvel doado está avaliado em R\$ 700.000,00, (setecentosmil reais), conforme laudo técnico de avaliação.

Art. 4º. O imóvel objeto da doação é o Lote Urbano nº 06 da Quadra "517", com área de 1.145,04m² (um mil, cento e quarenta e cinco metros e quatro decímetros quadrados), sem edificações, localizado no lado ímpar da Rua Cento e Setenta e Dois, Bairro Aparecida, registrado sob a Matrícula nº 27.841 no Cartório de Registro de Imóveis de Frederico Westphalen/RS.

Art. 5º. A doação de que trata esta Lei será realizada através de Termo próprio com os seguintes encargos:

I – A destinação exclusiva do imóvel para a construção e instalação da nova sede do Lar de Acolhimento São Francisco, visando a ampliação e melhoria dos serviços de acolhimento institucional para crianças e adolescentes em situação de risco social.

II – A obrigação de iniciar a construção da nova sede no prazo máximo de 12 (doze) meses e de concluí-la em 48 (quarenta e oito) meses, ambos contados a partir da data do registro da escritura pública de doação.

III – O beneficiário deve apresentar ao Município o projeto arquitetônico e o cronograma

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 – Centro – Frederico Westphalen/RS – 98400-000

www.fredericowestphalen-rs.com.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

físico-financeiro da obra no prazo de 6 (seis) meses, a contar da data de promulgação desta Lei.

Art. 6º. O imóvel doado retornará ao pleno domínio do Município de Frederico Westphalen, independentemente de indenização por benfeitorias realizadas, em retrocessão, caso se verifique qualquer das seguintes hipóteses:

I – Descumprimento ou desvio de qualquer dos encargos estabelecidos no Art. 4º.

II – Extinção da entidade Consórcio Intermunicipal Lar de Acolhimento São Francisco - CILASFRA.

III – Descaracterização da finalidade pública e social que justificou a doação.

Art. 7º. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 8º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Frederico Westphalen/RS, aos quinze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco.

ORLANDO GIRARDI
Prefeito Municipal

ERNESTO TARCISIO BAGGIO
Sec. Mun. de Administração

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 – Centro – Frederico Westphalen/RS – 98400-000

www.fredericowestphalen-rs.com.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

Ofício nº 478/2025 GAB

Frederico Westphalen/RS, 15 de dezembro de 2025.

À Senhora

MARIZETE LOURDES FROZZI

Presidenta da Câmara Municipal de Vereadores

Frederico Westphalen/RS

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

**Ilustre Presidente,
Caros Vereadores:**

Submetemos à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei, que propõe a desafetação de bem público municipal e sua consequente doação ao Consórcio Intermunicipal Lar de Acolhimento São Francisco – CILASFRA.

A medida atende a um claro imperativo de interesse público e social, considerando a relevância do serviço prestado pelo Lar São Francisco no acolhimento institucional de crianças e adolescentes em situação de risco.

O CILASFRA é um Consórcio Público de Direito Público, do qual o Município de Frederico Westphalen é integrante, e que atua na proteção de crianças e adolescentes desamparados ou em situação de vulnerabilidade, garantindo-lhes acolhimento, cuidado, proteção e condições para reintegração à vida comunitária.

Tais ações são expressão direta do dever constitucional previsto no art. 227 da Constituição Federal, bem como das normas do Estatuto da Criança e do Adolescente e das diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS). Além disso, encontram amparo na competência municipal para organizar e prestar serviços de assistência social, conforme determina o art. 7º, XV, da Lei Orgânica Municipal.

A necessidade da presente doação decorre da urgência em viabilizar a construção de uma nova sede para o Lar São Francisco, uma vez que a estrutura atualmente utilizada apresenta limitações significativas para a adequada execução dos serviços de acolhimento.

A instalação de uma sede moderna, segura e tecnicamente adequada é fundamental para a continuidade e o aprimoramento do atendimento prestado às crianças e adolescentes do Município e de toda a região, permitindo a ampliação da capacidade instalada e o cumprimento integral das normas técnicas que regem o serviço.

A legislação municipal, especialmente o art. 127 da Lei Orgânica do Município, autoriza expressamente a doação de bens imóveis quando presente o interesse público, desde que precedida de avaliação e acompanhada de encargos, prazo e cláusula de reversão.

Tais requisitos são integralmente observados na presente proposição, que estabelece obrigações claras ao ente beneficiário, garantindo a correta destinação do imóvel e a preservação do patrimônio público.

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 – Centro – Frederico Westphalen/RS – 98400-000

www.fredericowestphalen-rs.com.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

A desafetação do imóvel mostra-se igualmente necessária, pois o bem, atualmente classificado como área de equipamentos públicos, precisa ser transferido à categoria de bem dominial para viabilizar sua doação, em conformidade com as exigências jurídicas aplicáveis aos bens públicos.

Portanto, a proposta apresentada configura legítimo ato administrativo de fomento, destinado a apoiar uma entidade pública que desempenha função essencial para a política municipal de assistência social e para a proteção integral de crianças e adolescentes.

Trata-se de uma iniciativa que reforça o compromisso do Município com a promoção da dignidade humana, o fortalecimento da rede de proteção social e a garantia de direitos fundamentais.

Diante do exposto, e considerando a incontestável relevância social da medida, solicitamos a aprovação do presente Projeto de Lei. Renovando a convicção de que a proposta atenderá ao interesse público e receberá a acolhida favorável desta Egrégia Câmara, submetemo-la **em regime extraordinário**, certos da sensibilidade e compromisso dos(as) Nobres Vereadores(as) com as políticas de proteção social.

Reiteramos nossos protestos de elevada consideração e respeito.

Atenciosamente,

ORLANDO GIRARDI
Prefeito Municipal

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 – Centro – Frederico Westphalen/RS – 98400-000

www.fredericowestphalen-rs.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS



CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2º - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 099408.2.0027841-81

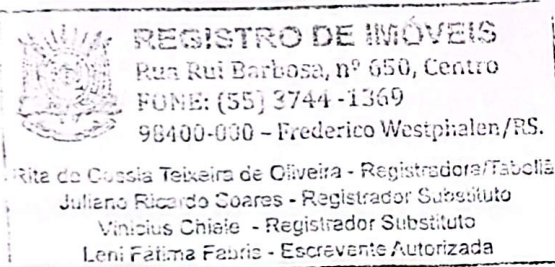
27.841	MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis		FLS.	MATRÍCULA
			LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
Frederico Westphalen, 30 de março de 20 15					1	27.841

IMÓVEL: LOTE URBANO Nº 06 da QUADRA "517", com a área de 1.145,04m² (um mil, cento e quarenta e cinco metros e quatro décimos quadrados), sem edificações, distante 53,98 metros da esquina com a Rua Terezinha Piaia Milani, localizado no lado ímpar da Rua Cento e Setenta e Dois, situado no "Loteamento Claudino Milani", no quarteirão formado pelas Ruas Cento e Setenta e Dois, Cento e Setenta e Três e Terezinha Piaia Milani, no Bairro Aparecida, nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN - RS, confrontando ao NORDESTE, por uma linha com a Rua Cento e Setenta e Dois, onde mede 27,64 metros; ao NOROESTE, por uma linha com terras do lote urbano nº 05, onde mede 48,86 metros; ao SUDESTE, por uma linha com terras do lote urbano nº 07, onde mede 39,22 metros; e, ao SUDOESTE, por uma linha com terras dos lotes urbanos nºs 09 e 10, onde mede 26,07 metros. - Destinado para área de equipamentos públicos. -

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN, pessoa jurídica de direito público, com sede administrativa na Rua José Cañellas, nº 258, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 87.612.917/0001-25. -

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 27.110 do Livro 2-RG, em 14 de abril de 2014. -

Eu, Bel. Jean Carlo Sisti - Registrador Substituto, DOU FÉ. -
Emol. R\$15,20. - SDFNR nº 0226.03.1300001.04485 = R\$0,55. - VC



ESPAÇO EM BRANCO

continua no verso

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Frederico Westphalen-RS, 11 de dezembro de 2025.

Validade : 10/01/2026

Total: R\$ 43,40 -

Certidão Matrícula 27.841 - 1 página: R\$ 12,80 (0226.03.2400002.32299 = R\$ 4,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0226.03.2400002.32298 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0226.01.2200001.78141 = R\$ 6,90)

Giovani Ribeiro - Escrivente Autorizado

GIOVANI RIBEIRO
Escrivente Autorizado
REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS
FREDERICO WESTPHALEN/RS



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
099408 53 2025 00027219 54

Endereço: Rua Rui Barbosa, 650 - Fone: (55) 3744-1369 - Frederico Westphalen/RS - CEP 98.400-000



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

PARECER TÉCNICO 01/2025- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Requerente: Prefeitura Municipal de Frederico Westphalen/RS
Local: Frederico Westphalen - RS
Data: 12 de Dezembro de 2025
Técnico: Engº Civil Jardel Felipe Konzen Crea/RS: 233385

1. Objetivo e Finalidade

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do Valor de Mercado do imóvel descrito, para fins de consultoria de venda e análise patrimonial, seguindo os preceitos da NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos).

2. Identificação do Bem Avaliando

- **Endereço:** Rua 133, Bairro Aparecida.
- **Descrição Legal:** Lote Urbano 06, Quadra 517.
- **Área de Superfície:** R\$1.145,04 m²
- **Benfeitorias Públicas:** Pavimentação asfáltica, rede de energia e iluminação pública.
- **Equipamentos Comunitários:** Próximo à Igreja Morada do Senhor, CIEP (Escola Est. Virgílio Cerutti) e Mercado Razia Express.

3. Diagnóstico de Mercado e Vistoria

Em vistoria virtual aos dados fornecidos, constatou-se que o terreno apresenta **active/declive misto** (inclinado à direita e aos fundos) com desnível aproximado de 2,00 metros. Esta característica física exige, conforme a engenharia de custos, intervenções de terraplanagem para o pleno aproveitamento do potencial construtivo.

4. Metodologia Aplicada (Fundamentação Legal)

Para a obtenção do valor, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, preconizado no item 8.2.1 da NBR 14.653-2.

"Aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas."

4.1. Elementos da Amostra (Pesquisa de Mercado)

A pesquisa foi realizada no mesmo microsistema urbano do avaliando:

Rua José Cañellas, 258 – Centro – Frederico Westphalen/RS – 98400-000
www.fredericowestphalen-rs.com.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

- Elemento 01: R\$ 673m²
- Elemento 02: R\$ 579m²

5. Homogeneização e Cálculos

Conforme determina a norma, os valores coletados devem ser **homogeneizados** (ajustados) para refletir as características específicas do imóvel avaliando.

5.1. Fator Topografia (Ajuste Técnico)

Considerando que o lote avaliando possui desnível de 2m, e assumindo que as amostras de mercado se referem a lotes com topografia padrão ou menos acidentada, aplica-se um **Fator de Homogeneização** (depreciação técnica) para corrigir o custo de reprodução (terraplanagem).

- **Média Simples das Amostras:** R\$ 626m²
- **Aplicação de Fator Topografia (0,90 a 0,95):** Adota-se um redutor prudente de 5% a 10% devido à necessidade de movimentação de terra.

Valor Unitário Homogeneizado = R\$626,00 x 0,95 Fator Topografia
Valor Unitário Final = R\$ 595m²

5.2. Cálculo do Valor Total

Valor Total = 1.145,04 m² x R\$ 595 m²
Valor Total = R\$ 681.298,80

6. Conclusão Final

Com base nas pesquisas realizadas e no tratamento técnico dos fatores conforme a **ABNT NBR 14.653-2**, avalia-se o imóvel descrito, para pagamento à vista, no valor de:

R\$ 681.000,00 (*Seiscentos e oitenta e um mil reais*)

gov.br

Documento assinado digitalmente
JARDEL FELIPE KONZEN
Data: 15/12/2025 10:56:47-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Engº Civil Jardel Felipe Konzen
CREA/RS: 233385

FONE 55 3744 5050
Rua José Cañellas, 258 – Centro – Frederico Westphalen/RS – 98400-000
www.fredericowestphalen-rs.com.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ANEXO I – IMPLANTAÇÃO



Fonte: Google Earth, 2025.

FONE 55 3744 5050
Rua José Cañellas, 258 – Centro – Frederico Westphalen/RS – 98400-000
www.fredericowestphalen-rs.com.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ANEXO III – IMOBILIARIA 02 – POSSIBILIDADESS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

POSSIBILIDADESS

Início Imóveis Quem Somos Fale Conosco Entrar / Cadastre-se

Terreno Novo Aparecida

Rua Benito, Bairro Aparecida - Frederico Westphalen

R\$ 220.000 negociável

Visão geral

Detalhes

Código do imóvel:	370V	Área do imóvel (m²):	379,76 m²
Preço R\$:	R\$ 220.000 negociável	Finalidade:	À venda

Propriedades relacionadas

R\$ 165.000

R\$ 600.000

Fale com o corretor

Possibilidades
(51) 99137 6451
#frederico@possibilidades.com.br

Nome

E-mail

Telefone

Mensagem

Enviar mensagem

Fonte: <https://www.possibilidades.com.br/propriedades/terreno-novo-aparecida/>.

FONE 55 3744 5050
Rua José Cañellas, 258 – Centro – Frederico Westphalen/RS – 98400-000
www.fredericowestphalen-rs.com.br