

**Processo Administrativo n.º 019/2024**  
**Leilão Presencial n.º 002/2024**

**EXTRATO PARA PUBLICAÇÃO DE EDITAL DE LEILÃO**

**MARISTELA DOBLER DA SILVA**, servidora do Consórcio Intermunicipal do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul – CISA, Consórcio inscrito no CNPJ sob n.º 02.231.696/0001-92, designada LEILOEIRA através da Portaria n.º 014/2024, torna público que no dia 12 de dezembro de 2024, às 14:00 horas, na sede do Consórcio, sito à Rua Barão do Rio Branco, nº 121, Centro, na cidade de Ijuí, estará realizando LEILÃO PRESENCIAL para a venda do seguinte bem avaliado em R\$ 2.366,66, **para demolição e remoção**: item 01 – uma casa em alvenaria, coberta com telhas de barro, para demolição e remoção, com área de edificação de 340m<sup>2</sup>, situada no número 65 (sessenta e cinco) da rua Paraná, no quarteirão formado por esta e pelas ruas Treze (13) de Maio, São Paulo e Barão do Rio Branco, centro, estando atualmente incluída no perímetro urbano desta cidade de Ijuí/RS. matrícula do imóvel: 15.404. Destaca-se que o leilão é de tão somente das benfeitorias erigidas sobre o lote urbano constante da matrícula n.º 15.404 do RI de Ijuí RS, para demolição e remoção. Não havendo interessados na arrematação pelo preço da avaliação, considerando que já houve a realização de um primeiro leilão efetivado através do processo administrativo n.º 017/2024, Leilão n.º 001/2024, deserto, o bem poderá ser demolido e retirado às expensas do arrematante sem o pagamento dos valores da avaliação, no mesmo prazo estabelecido na cláusula “BENS MÓVEIS” do edital, desde que destinado corretamente na forma da lei municipal vigente. Neste caso, havendo mais de um interessado, o desempate será por sorteio. O edital e avaliações, se encontram publicados no sitio da internet [www.cisaijuí.com.br](http://www.cisaijuí.com.br). Ijuí RS, 22 de novembro de 2024.  
MARISTELA DOBLER DA SILVA – Leiloeira Designada.

## EDITAL DE LEILÃO/PRAÇA

Processo Administrativo n.º 019/2024

Leilão Presencial n.º 002/2024

**DATA: 12 de dezembro de 2024, às  
14:00 horas.**

**MARISTELA DOBLER DA SILVA, servidora pública do CISA - Consórcio Intermunicipal do Noroeste Do Estado Do Rio Grande Do Sul, CNPJ 02.231.696/0001.92, localizado à Rua Barão Do Rio Branco, N° 121, Centro, Ijuí, 98.700-000, devidamente designada através da Portaria n.º 14/2024 venderá, em Leilão Público, o seguinte bem:**

**ITEM 01 – UMA CASA EM ALVENARIA, COBERTA COM TELHAS DE BARRO, PARA DEMOLIÇÃO E REMOÇÃO, COM ÁREA DE EDIFICAÇÃO DE 340M<sup>2</sup>, SITUADA NO NÚMERO 65 (SESSENTA E CINCO) DA RUA PARANÁ, NO QUARTEIRÃO FORMADO POR ESTA E PELAS RUAS TREZE (13) DE MAIO, SÃO PAULO E BARÃO DO RIO BRANCO, CENTRO, ESTANDO ATUALMENTE INCLUÍDA NO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE DE IJUÍ/RS, INSCRITO NO CADASTRO MUNICIPAL N° 2984901000. MATRÍCULA DO IMÓVEL: 15.404. DESTACA-SE QUE O LEILÃO É DE TÃO SOMENTE DAS BENFEITORIAS ERIGIDAS SOBRE O LOTE URBANO CONSTANTE DA MATRÍCULA N° 15.404 DO RI DE IJUÍ RS, PARA DEMOLIÇÃO E REMOÇÃO.**

**Especificações da área de edificação:** o imóvel possui duas áreas de edificação, compreendendo uma área útil construtiva de 340m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta metros quadrados).

**Ano construtivo:** construção bem antiga, com aproximadamente 80 anos;

**Material construtivo:** ambas edificações em alvenaria;

**Cobertura/telhado:** ambas edificações cobertas por telha de barro;

**Esquadrias:** esquadrias em madeira e de ferro;

**Revestimento:** revestimento em reboco;

**Piso:** piso parte em madeira e parte cerâmica;

**Pintura:** pintura muito antiga e sem texturas;

**Forro:** forro parte em madeira, parte em gesso e parte em pvc;

**Instalação elétrica:** instalações elétricas embutidas nas paredes;

**Pias e sanitários:** pias e sanitários em cerâmica bem antiga.

**Especificação de preço dos materiais servíveis:** em função das edificações

estarem com suas estruturas bem deterioradas por desgaste do tempo, apenas alguns materiais conseguem ser precificados, havendo pouca possibilidade de possíveis aquisições.

**Porta interna de madeira:** possuem dez portas de madeira;

**Porta externa de ferro:** possuem três portas em ferro;

**Janela externa de madeira:** possuem nove janelas externas de madeira;

**Portão de garagem:** possuem um portão de ferro;

**Outros materiais:** demais materiais, tais como: telhas de barro, pisos, forros, sanitários, pias, paredes.

VALOR DO BEM PELA MÉDIA DE TRES AVALIAÇÕES, EFETUADAS POR SOLUÇÃO IMÓVEIS (CRECI/RS 24801J), JORGE SCHIMANOSKI (CRECI/RS 44.263F E MAURICIO GEMELLI BOTTEGA (CRECI/RS 44.552F): **R\$2.366,66 (DOIS MIL, TREZENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E SEIS CENTAVOS).**

**MODALIDADE:** O presente leilão/praza realizar-se-á na modalidade presencial, sito à Rua Barão do Rio Branco n.º 121, Centro, na cidade de Ijuí, na sede do CISA, onde os interessados, após devidamente identificados pela Leiloeira, poderão dar lances de forma presencial, partindo do lance mínimo de R\$ 2,366,66 (dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos). O lance sucessivo deverá ser de no mínimo acima de 5% (cinco por cento) sobre o valor inicial e assim sucessivamente.

Uma vez ofertado lance, não haverá possibilidade de desistência, de forma que não havendo pagamentos relativos à arrematação, será informado ao juízo para aplicação das medidas legais cabíveis.

**PAGAMENTO:** O pagamento dar-se-á através de transferência bancária/pix, somente à vista, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar da arrematação.

**ÔNUS:** o bem é entregue ao arrematante livre de quaisquer ônus, após efetivado o pagamento e recebido a ordem para ingresso no terreno.

**DESCRIÇÃO DOS BENS:** As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, bem como a descrição dos bens móveis, deverão ser consideradas meramente enunciativas, visto que são extraídas de certidões, laudo de avaliação e de demais documentos anexados aos autos.

**BENS MÓVEIS:** Em caso de arrematação de bem móvel, fica ao encargo do arrematante a retirada e transporte do bem do local onde o mesmo se encontra, com a destinação correta dos entulhos na forma da lei. A demolição e remoção do material deverá ser efetivada em até 60 dias (sessenta dias) após a arrematação e ordem de entrada no terreno, com destinação correta dos materiais nos termos da legislação municipal vigente.

**ORIENTAÇÕES GERAIS:**

É de inteira responsabilidade do arrematante os meios para retirada, com a

destinação do entulho à luz da legislação específica, bem como isenta a leiloeira e o proprietário do imóvel sobre eventuais danos civis e criminais próprios ou a terceiros.

A leiloeira, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja do conhecimento dos interessados.

O presente edital fica publicado na imprensa local, bem como no sítio da internet do CISA: [www.cisaijui@cisaijui.com.br](mailto:www.cisaijui@cisaijui.com.br).

### **A INEXISTENCIA DE INTERESSADOS NA ARREMATACÃO PELO PREÇO DA AVALIAÇÃO:**

Não havendo interessados na arrematação do bem leiloado através do presente expediente pelo preço avaliado retro, considerando que já houve a realização de um primeiro leilão efetivado através do processo administrativo 017/2024, Leilão nº 001/2024, deserto, o bem poderá ser demolido e retirado às expensas do arrematante sem o pagamento dos valores da avaliação, no mesmo prazo estabelecido na cláusula retro “BENS MÓVEIS”, desde que destinado corretamente na forma da lei municipal vigente. Havendo mais de um interessado nesta modalidade, o desempate será efetivado por sorteio.

Ijuí/RS, 22 de novembro de 2024.

MARISTELA DOBLER DA SILVA  
Leiloeira Designada  
Portaria n.º 14/2024

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO – MEMORIAL DE DEMOLIÇÃO

NBR 14.653-2 - Resolução 1066/07 do COFECI

- 1. Solicitante/Proprietário:** **CISA** - Consórcio Intermunicipal do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul.
- 2. Finalidade do Parecer:** Parecer de Avaliação de Imóveis a fim de apurar seu valor Especificamente para Demolição.
- 3. Identificação do Imóvel:** **UM PRÉDIO**, de alvenaria e o respectivo lote suburbano com área de 1.000m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados), situado no número 65 (sessenta e cinco) da Rua Paraná, no quarteirão formado por esta e pelas Ruas Treze (13) de Maio, São Paulo e Barão do rio Branco, Centro, estando atualmente incluído no perímetro urbano desta cidade de Ijuí/RS, inscrito no **cadastro municipal nº 2984901000**.

### 3.1. Classificação do Imóvel:

**Matrícula do imóvel:** 15.404 da comarca do Registro de Imóveis de Ijuí-RS

**Uso:** Residencial

**Tipo:** Terreno e duas edificações

**Agrupamento:** Zona residencial

#### Dados do Terreno:

**Tipo de implantação:** isolado;

**Área do terreno:** 1.000m<sup>2</sup>;

**Área da edificação:** 340m<sup>2</sup>;

**Situação:** no meio da quadra;

**Formato:** regular;

**Topografia:** declive;

- 4. Especificações da área de edificação:** O imóvel possui duas áreas de edificação, compreendendo uma área útil construtiva de 340m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta metros quadrados).
  - 4.1. Ano construtivo:** Construção bem antiga, com aproximadamente 80 anos;
  - 4.2. Material construtivo:** Ambas edificações em alvenaria;
  - 4.3. Cobertura:** Ambas edificações cobertas em telha de barro;
  - 4.4. Esquadrias:** Esquadrias em madeira e de ferro;
  - 4.5. Revestimento:** Revestimento em reboco;
  - 4.6. Piso:** Piso parte em madeira e parte cerâmica;
  - 4.7. Pintura:** Pintura muito antiga e sem texturas;
  - 4.8. Forro:** Forro parte em madeira, parte em gesso e parte em PVC;
  - 4.9. Instalação elétrica:** Instalações elétricas embutidas nas paredes;
  - 4.10. Pias e sanitários:** Pias e sanitários em cerâmica bem antiga.



**5. Especificação de preço dos materiais servíveis:** Em função das edificações estarem com suas estruturas bem deterioradas por desgaste do tempo, apenas alguns materiais conseguem ser precificados, havendo pouca possibilidade de possíveis aquisições.

**5.1. Porta interna de madeira:** possuem dez portas de madeira, cada uma no valor de R\$ 40,00 - totalizando R\$ 400,00 (quatrocentos reais);

**5.2. Porta externa de ferro:** possuem três portas em ferro, cada uma no valor de R\$ 150,00 - totalizando R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais);

**5.3. Janela externa de madeira:** possuem nove janelas externas de madeira, cada uma no valor de R\$ 100,00 - totalizando R\$ 900,00 (novecentos reais);

**5.4. Portão de garagem:** possuem um portão de ferro, no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais);

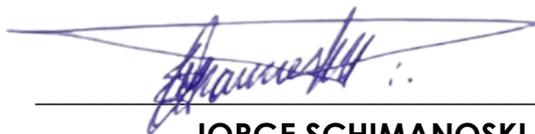
**5.5. Outros materiais:** demais materiais, tais como: telhas de barro, pisos, forros, sanitários, pias, paredes, não possuem qualquer valor comercial, ficando inviável precificar.

**6. RESULTADO FINAL:** Considerando o valor de mercado e comparando com o estado atual de cada material descrito no item **5**, fica o valor total em **R\$ 2.050,00 (dois mil e cinquenta reais)**.

**7. Fator de imprecisão:** Visto que as amostras comparativas com preços de outros materiais em análise no presente parecer, o **valor final poderá variar em até 10% (dez por cento) para mais ou para menos**.

**\* ANEXO – FOTOS DO IMÓVEL**

Ijuí/RS, 25 de Outubro de 2024.



**JORGE SCHIMANOSKI**

CRECI/RS 44.263F

Bacharel e pós graduado em Direito

## ANEXO ÚNICO – FOTOS DO IMÓVEL



*Amarelo*



*Jorge Schimanoski*

**JORGE SCHIMANOSKI**

CRECI/RS 44.263F

Bacharel e pós graduado em Direito



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO – MEMORIAL DE DEMOLIÇÃO

Elaborado de acordo com a NBR 14.653-2 e

Resolução 1066/07 do COFECI

**1. Identificação do Solicitante:** **CISA** (*Consórcio Intermunicipal do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul*).

**2. Finalidade do Parecer e objetivo da Avaliação:** Cálculo realizado para fins de proceder ao Parecer Mercadológico de Avaliação de Imóveis a fim de apurar seu valor de mercado de acordo com as regras legais de avaliação de venda, **visando ESPECIALMENTE SUA DEMOLIÇÃO.**

**3. Identificação e caracterização dos bens avaliados.**

**3.1 – UM PRÉDIO**, de alvenaria e o respectivo lote suburbano com área de 1.000m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados), situado no número 65 (sessenta e cinco) da Rua Paraná, no quarteirão formado por esta e pelas Ruas Treze (13) de Maio, São Paulo e Barão do rio Branco, Centro, estando atualmente incluído no perímetro urbano desta cidade de Ijuí/RS; e que está inscrito no **cadastro municipal sob nº 2984901000.**

**3.2. Classificação do Imóvel:**

**Matrícula do imóvel:** 15.404 (Registro de Imóveis da Comarca de Ijuí/RS)

**Uso:** Residencial

**Tipo:** Terreno e benfeitoria

**Agrupamento:** Zona residencial

**Dados do Terreno:**

**Tipo de implantação:** isolado;

**Área do terreno:** 1.000m<sup>2</sup>;

**Área da edificação:** aproximadamente 340m<sup>2</sup>;

**Situação:** meio da quadra;

**Formato:** regular;

**Topografia:** abaixo do nível da rua;

**3.3. Proprietário:** **CISA** (*Consórcio Intermunicipal do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul*)



#### 4. Contextualização do imóvel, especificamente em sua área de edificação:

**4.1. Gerais:** O imóvel possui **02 (duas) áreas de edificação**, tendo essa edificação, aproximadamente, 340m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta metros quadrados), sendo que o terreno apresenta declive, se encontrando em nível abaixo da rua;

**4.2. Estrutura da Edificação:** Construção bem antiga, ambas edificações em alvenaria, cobertura em telha de barro, esquadrias em madeira e de ferro, revestimento em reboco, piso parte em madeira e parte cerâmica, pintura muito antiga e sem texturas, forro parte em madeira, parte em gesso e parte em PVC, instalações elétricas embutidas nas paredes, pias e sanitários em cerâmica bem antiga.

**5. Precificação dos Materiais Existentes nas Edificações:** Os materiais abaixo valorados, bem como as edificações, partem de um valor aproximado por estarem bem deteriorados em função do desgaste natural, o que praticamente INVIABILIZA a reutilização.

**5.1. Portas internas em madeira:** são 10 (dez) portas em madeira, valor unitário R\$ 50,00 e seu valor total R\$ 500,00 (quinhentos reais);

**5.2. Portas externas de ferro:** são 03 (três) portas em ferro, valor unitário R\$ 150,00 e seu valor total R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais);

**5.3. Janelas externas em madeira:** são 09 (nove) janelas externas em madeira, valor unitário R\$ 150,00 e seu valor total R\$ 1.350,00 (hum mil e trezentos e cinquenta reais);

**5.4. Portão de garagem em ferro:** sendo 01 (hum) portão em ferro, valor unitário R\$ 400,00 e seu valor total R\$ 400,00 (quatrocentos reais);

**5.5. Demais materiais:** telhas de barro, pisos, forros, sanitários, pias, paredes, são matérias sem qualquer valor comercial, especialmente pelo seu alto nível de degradação natural.



**6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA:** Consideram-se para a apuração do valor de mercado pelo método comparativo direto o resultado constante do acúmulo de amostras que resultou nos valores indicados no item 5. totalizando a precificação dos poucos materiais servíveis, precisando reparos, em **R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais)**.

**7. CONCLUSÃO.** Diante das nossas considerações e de acordo com a metodologia desenvolvida, o valor aproximado dos materiais constantes no item 5. deste documento é de **R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais)**.

**8. Fator de imprecisão:** Tendo em vista as amostras comparativas com preços de outros materiais em constante análise mercadológica, este **valor final poderá variar em até 10% (dez por cento) para mais ou para menos.**

**\* ANEXO ÚNICO – FOTOS DO IMÓVEL**

Data de referência: 25 de Outubro de 2024.

Avaliadora:

**MARIETA JUNG**  
**CORRETORA DE IMÓVEIS**  
**AVALIADORA**

inscrita no CRECI-RS sob nº 54973F  
Inscrita no CNAI sob nº 31648



**Solução Imóveis**  
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA  
CRECI/RS 24801J

AV. CEL. DICO, 427  
CENTRO - IJUÍ - RS  
CEP: 98.700-000  
www.solucaoimoveisrs.com.br  
TELEFONE: (55) 3331.1003  
CELULAR: (55) 9 9945.4781

## ANEXO ÚNICO – FOTOS DO IMÓVEL





**Solução Imóveis**  
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA  
CRECI/RS 24801J

AV. CEL. DICO, 427  
CENTRO - IJUÍ - RS  
CEP: 98.700-000  
www.solucaoimoveisrs.com.br  
TELEFONE: (55) 3331.1003  
CELULAR: (55) 9 9945.4781



**MARIETA JUNG**

**CORRETORA DE IMÓVEIS E AVALIADORA**

inscrita no CRECI-RS sob nº 54973F - Inscrita no CNAI sob nº 31648

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA MEMORIAL DE DEMOLIÇÃO

Baseado na NBR 14.653-2 e Resolução 1066/07 do COFECI

**1. Solicitante/Proprietário:** **CISA** - Consórcio Intermunicipal do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul.

**2. Finalidade do Parecer:** Parecer de Avaliação de Imóveis a fim de apurar seu valor Especificamente para Demolição.

**3. Identificação do Imóvel:** **UM PRÉDIO**, de alvenaria e o respectivo lote suburbano com área de 1.000m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados), situado no número 65 (sessenta e cinco) da Rua Paraná, no quarteirão formado por esta e pelas Ruas Treze (13) de Maio, São Paulo e Barão do rio Branco, Centro, estando atualmente incluído no perímetro urbano desta cidade de Ijuí/RS, inscrito no **cadastro municipal nº 2984901000**.

### 3.1. Classificação do Imóvel:

**Matrícula do imóvel:** **15.404** da comarca do Registro de Imóveis de Ijuí-RS

**Uso:** Residencial

**Tipo:** Terreno e duas edificações

**Agrupamento:** Zona residencial

#### Dados do Terreno:

**Tipo de implantação:** isolado;

**Área do terreno:** 1.000m<sup>2</sup>;

**Área da edificação:** 340m<sup>2</sup>;

**Situação:** no meio da quadra;

**Formato:** regular;

**Topografia:** declive;

**4. Especificações da área de edificação:** O imóvel possui duas áreas de edificação, compreendendo uma área útil construtiva de 340m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta metros quadrados).

**4.1. Ano construtivo:** Construção bem antiga, com aproximadamente 80 anos;

**4.2. Material construtivo:** Ambas edificações em alvenaria;

**4.3. Cobertura/Telhado:** Ambas edificações cobertas por telha de barro;

**4.4. Esquadrias:** Esquadrias em madeira e de ferro;

**4.5. Revestimento:** Revestimento em reboco;

**4.6. Piso:** Piso parte em madeira e parte cerâmica;

**4.7. Pintura:** Pintura muito antiga e sem texturas;

**4.8. Forro:** Forro parte em madeira, parte em gesso e parte em PVC;

**4.9. Instalação elétrica:** Instalações elétricas embutidas nas paredes;

**4.10. Pias e sanitários:** Pias e sanitários em cerâmica bem antiga.

**5. Especificação de preço dos materiais servíveis:** Em função das edificações estarem com suas estruturas bem deterioradas por desgaste do tempo, apenas alguns materiais conseguem ser precificados, havendo pouca possibilidade de possíveis aquisições.

**5.1. Porta interna de madeira:** possuem dez portas de madeira, cada uma no valor de R\$ 40,00 - totalizando R\$ 400,00 (quatrocentos reais);

**5.2. Porta externa de ferro:** possuem três portas em ferro, cada uma no valor de R\$ 200,00 - totalizando R\$ 600,00 (seiscentos reais);

**5.3. Janela externa de madeira:** possuem nove janelas externas de madeira, cada uma no valor de R\$ 120,00 - totalizando R\$ 1.080,00 (hum mil e oitenta reais);

**5.4. Portão de garagem:** possuem um portão de ferro, no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais);

**5.5. Outros materiais:** demais materiais, tais como: telhas de barro, pisos, forros, sanitários, pias, paredes, não possuem qualquer valor comercial, ficando inviável precificar.

**6. RESULTADO FINAL:** Considerando o valor de mercado e comparando com o estado atual de cada material descrito no item **5**, fica o valor total em **R\$ 2.380,00 (dois mil, trezentos e oitenta reais)**.

**7. Fator de imprecisão:** Visto que as amostras comparativas com preços de outros materiais em análise no presente parecer, o **valor final poderá variar em até 10% (dez por cento) para mais ou para menos**.

**\* ANEXO – FOTOS DO IMÓVEL**

Ijuí/RS, 25 de Outubro de 2024.



---

**MAURÍCIO GEMELLI BOTTEGA**

Corretor de Imóveis - CRECI/RS 44.552F

**ANEXO ÚNICO – FOTOS DO IMÓVEL**



*MFB*



---

**MAURÍCIO GEMELLI BOTTEGA**  
Corretor de Imóveis - CRECI/RS 44.552F