



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISSIUMAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PROJETO DE LEI Nº 048/2026

**DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO
AMIGÁVEL, AUTORIZA O PODER
EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUI-
RIR O IMÓVEL DENOMINADO "
CASTELO DO BONOTTO " E DÁ OU-
TRAS PROVIDÊNCIAS.**

MARCO AURÉLIO NEDEL, Prefeito Municipal de Crissiumal, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal;

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e que sanciona e promulga a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DA DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA E FINALIDADE**

Art. 1º – Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou aquisição direta, o imóvel urbano e suas benfeitorias, com área total de 3.000,00 m², composto pelos lotes nº 598 (Matrícula nº 3.789), nº 599 (Matrícula nº 3.790) e nº 600 (Matrícula nº 7.290) do Ofício de Registro de Imóveis de Crissiumal/RS, de propriedade de Omilton Guilherme Bonotto e Sirlei Bonotto.

Art. 2º – A aquisição do imóvel objeto desta Lei visa o atendimento do interesse público, especificamente para:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISSIUMAL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

I - A preservação do patrimônio arquitetônico e histórico local;

II - A instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo, Cultura e Eventos;

III - Fomento ao turismo municipal.

CAPÍTULO II DA AUTORIZAÇÃO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

Art. 3º – Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir o imóvel descrito no Art. 1º mediante dispensa de licitação, com fundamento no **Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, considerando a singularidade do imóvel e a adequação às necessidades da Administração.

Art. 4º – O valor total da aquisição é fixado em **R\$ 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais)**, pautado em avaliação mercadológica prévia, a ser pago da seguinte forma:

I – Primeira parcela, no valor de **R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)** deverá ser quitada no prazo de 10 (dez) dias após a efetivação do registro da escritura pública do imóvel em nome do Município.;

II – O saldo remanescente de **R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)** dividido em 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) cada, com início em 30 de junho de 2026.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISSIUMAL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Parágrafo Único: Caso o registro da escritura do imóvel seja concluído após o vencimento da segunda parcela, esta será quitada juntamente com a primeira.

Art. 5º – O valor das parcelas anuais será atualizado monetariamente no mês de janeiro de cada exercício pela variação acumulada do **IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo)**, ou índice que vier a substituí-lo.

Parágrafo Único – Fica o Município autorizado a antecipar o pagamento de parcelas ou do montante total a qualquer tempo, mediante disponibilidade financeira e orçamentária.

CAPÍTULO III DAS CONDIÇÕES GERAIS E REVERSÃO

Art. 6º – O instrumento de aquisição deverá conter obrigatoriamente:

I – Cláusula de Reversão: Em caso de inadimplemento injustificado por parte da municipalidade, o imóvel retornará ao domínio dos vendedores, nos termos da lei.

II – Imissão na Posse: A posse direta do imóvel pelo Município ocorrerá em 30 de junho de 2027, permanecendo os vendedores responsáveis pelos custos de manutenção (água, luz e conservação) até a efetiva desocupação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISSIUMAL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 7º – As despesas decorrentes da transmissão da propriedade, incluindo taxas de tabelionato e registro de imóveis, correrão por conta do Município adquirente.

Art. 8º – O Poder Executivo fica autorizado a proceder ao registro da aquisição no Patrimônio Municipal e a contabilizar a dívida contratual correspondente.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º – Para atender as despesas da presente Lei, Art 4º, Inciso I, será utilizada dotação orçamentária já constante na Lei orçamentária anual no valor de R\$ 1.000.000,00 e, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a abrir crédito adicional suplementar na lei de meios vigente no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para atendimento a seguinte dotação orçamentária:

06.05.27.813.0025.1.035 – AQUISIÇÃO, CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE PONTOS TURISTICOS

449061 – Aquisição de Imóveis..... R\$ 500.000,00

Parágrafo Único - Servirá de fonte de recurso para atendimento da abertura do crédito suplementar, superávit financeiro do exercício anterior em recurso Livre no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISSIUMAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

Art. 10º - Para atender as despesas da presente Lei, Art 4º, inciso II, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a abrir crédito adicional especial na lei de meios vigente no valor de R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais) para atendimento a seguinte dotação orçamentária:

06.05.27.813.0025.0.009 – AMORTIZAÇÃO COMPRA DO CASTELO DO BONOTTO

469071 – Principal da Dívida Contratual Resgatado.....R\$ 560.000,00

Parágrafo Único - Servirá de fonte de recurso para atendimento da abertura do crédito especial, superávit financeiro do exercício anterior em recurso Livre no valor de R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais).

Art. 11º – Está Lei poderá ser regulamentada por Decreto Municipal a qualquer tempo pelo Executivo Municipal.

Art. 12º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CRISSIUMAL,
Estado do Rio Grande do Sul, aos 24 dias do mês de fevereiro de 2026.

MARCO AURELIO NEDEL
Prefeito Municipal





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISSIUMAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 048/2026

Senhor Presidente,

Senhores (as) Vereadores (as):

O Projeto de Lei que ora colocamos a apreciação de Vossas Senhorias, objetiva autorização para a aquisição do imóvel popularmente conhecido como **Castelo do Bonotto**. Esta proposta fundamenta-se na necessidade premente de preservação do patrimônio arquitetônico local e na estratégia de expansão da infraestrutura administrativa municipal.

O imóvel em questão, com mais de novecentos metros quadrados de área construída em um terreno de três mil metros quadrados, representa um ativo histórico e cultural único na região, cuja arquitetura medieval singular confere ao município um potencial turístico e de identidade visual que não pode ser negligenciado pelo Poder Público.

A decisão pela aquisição direta, pautada no Artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, justifica-se pela inexistência de outros imóveis com as mesmas características de instalação e localização que atendam às finalidades pretendidas pela Administração.

A instalação da Secretaria Municipal de Turismo, Cultura e Eventos no local permitirá a centralização de. Além disso, a aquisição de uma estrutura já consolidada e com infraestrutura completa demonstra-se mais vantajosa economicamente do que a eventual construção de uma sede administrativa de porte equivalente, cujos custos de materiais e mão de obra superariam significativamente o valor da avaliação de mercado apresentada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISSIUMAL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

No que tange ao aspecto financeiro, o valor total da transação foi estabelecido mediante avaliação mercadológica criteriosa efetuada por profissionais habilitados, garantindo que o preço de aquisição esteja em total conformidade com a realidade imobiliária local.

A forma de pagamento proposta, com uma entrada inicial no registro da escritura e o saldo remanescente parcelado em trinta meses, foi planejada para garantir o equilíbrio das contas públicas e o cumprimento da Lei de Responsabilidade Fiscal, assegurando que o investimento não comprometa a continuidade de outros serviços essenciais à população.

A inclusão de cláusulas de reversão e a definição clara sobre a manutenção do imóvel até a efetiva imissão na posse conferem a segurança jurídica necessária para resguardar o patrimônio do Município.

Diante da relevância desta medida para o fortalecimento do turismo, da cultura e do patrimônio histórico de Crissiumal, estamos convictos de que este projeto representa um investimento estratégico para o futuro do município. Pelo exposto, solicitamos o apoio dos nobres pares para a aprovação desta matéria, que certamente trará benefícios duradouros para toda a comunidade.

Atenciosamente,

Crissiumal, 24 de fevereiro de 2026.

MARCO AURÉLIO NEDEL
Prefeito Municipal



ACORDO DE INTENÇÕES

PELO PRESENTE TERMO DE ACORDO DE INTENÇÕES QUE ENTRE SI FAZEM DE UM LADO O PODER EXECUTIVO DO MUNICÍPIO DE CRISSIUMAL, NESTE ATO REPRESENTADO PELO PREFEITO MUNICIPAL SR. MARCO AURÉLIO NEDEL, BRASILEIRO, CASADO, PORTADOR DO CPF NÚMERO 190.405.470-68 E DE OUTRO LADO O CASAL OMILTON GUILHERME BONOTTO, BRASILEIRO, CASADO, CPF 006.413.010-72 E SUA ESPOSA SIRLEI BONOTTO, CASADA, CPF 371.856.910-87, AMBOS BRASILEIROS, TEM ENTRE SI AJUSTADO A POSSÍVEL COMPRA E VENDA DOS LOTES URBANOS 598, 599 E 600 COM ÁREA TOTAL DE 3.000 (TRÊS MIL) METROS QUADRADOS SOBRE OS QUAIS SE ENCONTRA CONSTRUÍDO UM IMÓVEL RESIDENCIAL DE 929,28 m² (NOVECENTOS E VINTE E NOVE METROS E VINTE E OITO CENTÍMETROS QUADRADOS) EM FORMATO DE CASTELO MEDIEVAL, QUE SE REGERÁ PELAS CONDIÇÕES SEGUINTE:

DO VALOR

O VALOR DA AQUISIÇÃO É DE 3.900.000,00 (TRÊS MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS).

DA FORMA DE PAGAMENTO

SERÁ PAGO O VALOR DE 1.500.000,00 (UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS) NO ATO DO REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CRISSIUMAL.

OS RESTANTES 2.400.000,00 (DOIS MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS) SERÃO PAGOS EM 30 (TRINTA) PARCELAS MENSAS E CONSECUTIVAS DE 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS) CADA UMA, VENCENDO-SE A PRIMEIRA EM 30/06/2026 E A ÚLTIMA EM 30/11/2028.

DA CORREÇÃO DAS PARCELAS

NO MÊS DE JANEIRO DE CADA ANO O VALOR DAS PARCELAS SERÃO CORRIGIDAS PELA VARIAÇÃO DO IPCA (ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO) DO ANO ANTERIOR.

DA CLÁUSULA DE REVERSÃO

A ESCRITURA PÚBLICA FARÁ CONSTAR CLÁUSULA DE REVERSÃO NO CASO DE INADIMPLENTO POR PARTE DA MUNICIPALIDADE.

DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

FICA ESTABELECIDO QUE O IMÓVEL PERMANECERÁ OCUPADO PELO CASAL VENDEDOR ATÉ A DATA DE 30/06/2027.

DA MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

ATÉ A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PREVISTA PARA ATÉ 30/06/2027, OS CUSTOS DE MANUTENÇÃO DO IMÓVEL TAIS COMO, LUZ, ÁGUA, ETC. FICARÃO A CARGO DOS OCUPANTES DO IMÓVEL.



AS DESPESAS COM TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS CORRERÃO POR CONTA DO MUNICÍPIO ADQUIRENTE.

DOS EFEITOS DO PRESENTE ACORDO

O PRESENTE ACORDO NÃO GERA QUALQUER PENALIDADE PARA AMBAS AS PARTES E TEM APENAS O PROPÓSITO DE APRESENTAR AO PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO, A QUEM CABERÁ APROVAR OU NÃO A PRESENTE AQUISIÇÃO, SENDO QUE AS PARTES ENCONTRAM-SE ACORDADAS E O VALOR DA AQUISIÇÃO É PERFEITAMENTE COMPATÍVEL COM A AVALIAÇÃO PREVIAMENTE ELABORADA POR PROFISSIONAL HABILITADA.

E POR ESTAREM ASSIM JUSTOS E ACORDADOS, ASSINAM O PRESENTE TERMO COM O OBJETIVO ÚNICO DE INFORMAR O PODER LEGISLATIVO DO PRESENTE ACORDO.

CRISSIUMAL, 19 DE FEVEREIRO DE 2026.

**MARCO
AURELIO
NEDEL:1904
0547068**
MARCO AURÉLIO NEDEL
PREFEITO MUNICIPAL

Assinado digitalmente por MARCO
AURELIO NEDEL:19040547068
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria
da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=
RFB e-CPPAS, OU=AC VALID RFB V5,
OU=AR BANRISUL, OU=Presencial, OU=
92702067000196, CN=MARCO AURELIO
NEDEL:19040547068
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.02.19 17:17:14-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1


OMILTON GUILHERME BONOTTO
VENDEDOR


SIRLEY BONOTTO
VENDEDORA



Imobiliária Duarte

Av. Santa Rosa, 544 – Centro – Crissiumal/RS

CNPJ: 63.306.628/0001-30

WhatsApp 55-99704-9954

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
IMÓVEL URBANO DE CARÁTER ESPECIAL – CASTELO DO BONOTTO
MUNICÍPIO DE CRISSIUMAL/RS

1. SOLICITANTE

Sr. Marco Aurélio Nedel, Prefeito Municipal de Crissiumal/RS.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Denominação: Castelo do Bonotto

Endereço: Rua Horizontina, nº 726, Centro, Crissiumal/RS

Natureza: Imóvel urbano edificado

Classificação: Edificação especial de valor arquitetônico, cultural e turístico

3. FINALIDADE

O presente laudo tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel para fins de desapropriação por utilidade pública ou aquisição direta pelo Município de Crissiumal/RS, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/1941, da Constituição Federal e das normas técnicas da ABNT NBR 14.653.

4. CONTEXTO URBANO E LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado em área central do município, com acesso facilitado e infraestrutura urbana consolidada, destacando-se como marco arquitetônico e ponto de referência urbana.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1 Terreno

Imóvel urbano situado em lote central, inserido em área valorizada do município, com testada para via pública pavimentada.

O imóvel é composto por **três lotes urbanos contíguos**, sendo o **lote urbano nº 598**, o **lote urbano nº 599** e o **lote urbano nº 600**, cada qual com **área de 1.000 m² (um mil metros quadrados)**, constantes das matrículas nº **3.789**, nº **3.790** e nº **7.290**, respectivamente, **sobre os quais se encontra edificada uma única construção**, implantada de forma contínua e indivisível, abrangendo os três lotes. Conforme as medidas atualmente existentes no local, a edificação é composta por **subsolo com área construída total de 395,78 m²** e **pavimento térreo com área construída total de 361,58 m²**, sendo que **parte dessas áreas não se encontra averbada junto ao Registro de Imóveis**. O **pavimento superior possui área construída de 172,42 m²**, a qual **permanece integralmente não averbada**, embora fisicamente existente, resultando em edificação utilizada de maneira integrada.

5.2 Edificação

Edificação singular inspirada em castelos medievais europeus, construída em alvenaria de pedra, composta por quatro torres, volumetria verticalizada e elementos arquitetônicos especiais, com forte apelo histórico, cultural e turístico.

Marco Duarte





5.3. Inclusão de benfeitoria acessória

Consta, ainda, como **benfeitoria acessória integrante do imóvel avaliado**, a existência de **campo de futebol**, localizado em área anexa à edificação principal (Castelo), implantado em um dos lotes que compõem o conjunto imobiliário, o qual se encontra devidamente cercado, destinado ao uso recreativo.

A referida benfeitoria agrega valor funcional, recreativo e social ao conjunto imobiliário, sendo considerada no valor global do bem, embora não se caracterize como edificação principal, mas como estrutura complementar de uso recreativo, integrante do complexo imobiliário.

6. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA BENFEITORIA

A edificação apresenta, externamente, bom estado de conservação, preservando suas características arquitetônicas originais. O estado interno foi considerado presumidamente bom e funcional, diante da ausência de vistoria interna detalhada.

7. CARACTERIZAÇÃO COMO IMÓVEL ESPECIAL

O Castelo do Bonotto é classificado como imóvel atípico, sem similares diretos no mercado local, possuindo elevado valor simbólico, cultural e institucional.

8. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Adotou-se o método evolutivo, conforme ABNT NBR 14.653, considerando:

- Valor do terreno urbano central;
- Custo de reprodução da edificação especial;
- Depreciação física e funcional;
- Valoração adicional decorrente do valor histórico, cultural e turístico.

9. FOTOS EXTERNAS DO IMÓVEL



Vanessa Duarte

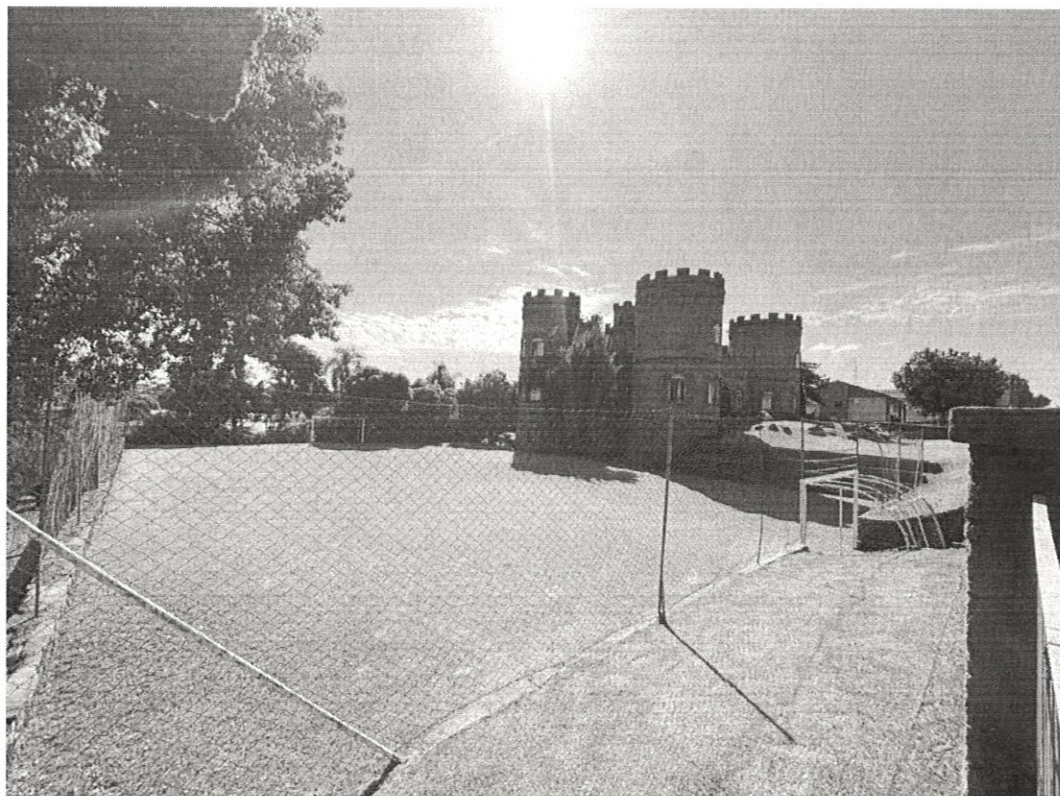


Imobiliária Duarte

Av. Santa Rosa, 544 – Centro – Crissiumal/RS

CNPJ: 63.306.628/0001-30

WhatsApp 55-99704-9954



10. VALOR DE MERCADO ESTIMADO

Após análise técnica e aplicação dos critérios de avaliação, o valor de mercado do imóvel foi estimado em **R\$ 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais).**

Sendo a expressão da verdade, firmamos a presente.

Crissiumal/RS, 04 de fevereiro de 2026.

Vann Duarte

Vann Duarte
Avaliadora Imobiliária
CNAI 017783

Assinantes

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse
o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

OP5**OXX****DVK****Q53**