

Estado do Rio Grande do Sul  
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE  
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 8.836 DE 23 DE JUNHO DE 2022.

**AUTORIZA O EXECUTIVO  
MUNICIPAL A ADQUIRIR O  
IMÓVEL QUE ESPECIFICA, E  
DA OUTRAS PROVIDENCIAS.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DO RIO GRANDE**, usando das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica em seu artigo 51, III.

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir o imóvel situado na Rua Almirante Barroso nº 321, nesta cidade, pertencente a Escola Criança Feliz LTDA, para uso da Secretaria de Município da Saúde.

§ 1º - O imóvel referido no caput deste artigo corresponde a um terreno com área de 2.009,00 m² e área total contruida em alvenária de 894,40 m², conforme Certidão e Carta de Vistoria de Reforma e Ampliação, que faz parte integrante desta Lei, através do Anexo I;

§ 2º - O imóvel em referência encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande, no livro nº3-BA, fls. 92, sob número de ordem 58.453, conforme comprova da Certidão de Registro de Imóvel, que se faz parte integrante desta Lei, através do Anexo II;

**Art. 2º** Pelo imóvel identificado no art. 1º e seus §§ desta lei, o Município pagará ao proprietário a importância de R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais).

**Parágrafo único:** O valor da transação corresponde ao valor de mercado do imóvel adquirido, conforme comprova o laudo de avaliação, que se faz parte integrante desta Lei, através do Anexo III.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Rio Grande, 23 de junho de 2022.

FABIO DE  
OLIVEIRA  
BRANCO:  
49844210020  
FÁBIO DE OLIVEIRA BRANCO  
Prefeito Municipal

Assinado digitalmente por FABIO DE OLIVEIRA  
BRANCO:49844210020  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-TDPF  
A3, OU=(EM BRANCO), OU=20085105000106,  
OU=presencial, CN=FABIO DE OLIVEIRA  
BRANCO:49844210020  
Razão: Eu estou aprovando este documento  
Localização  
Data: 2022-06-23 15:21:04  
Font Reader Versão: 9.4.1

cc.:/Todas as Secretarias/CSCI/PJ/CMRG/Publicação



## Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal do Rio Grande

Certidão e Carta de Vistoria de Reforma/Ampliação 42362/2021

Por solicitação de Escola Criança Feliz, e de acordo com o Plano Diretor e Código de Edificações do Município do Rio Grande vigentes, conforme Protocolo nº 42362/2021 (quarenta e dois mil e trezentos e sessenta e dois barra dois mil e vinte e um) de 11/10/2021, expeço a presente CERTIDÃO E CARTA DE VISTORIA FINAL, na qual certifico que a AMPLIAÇÃO está de acordo com o projeto aprovado nesta Secretaria, sob protocolo nº 2846/1988 (dois mil e oitocentos e quarenta e seis barra um mil e novecentos e oitenta e oito) em 02/12/1988, o imóvel está situado na(o) RUA BARROSO nº 321, nesta cidade, onde foi ampliado em alvenaria o prédio existente, também em alvenaria, térreo. Conforme projeto aprovado em 07/04/1983, sob processo nº 984/1983, e posteriormente modificado pelo processo nº 2846/1988, aprovado em 02/12/1988. A área considerada de existente de 250,00 m², foi extraída do projeto aprovado na data de 17/07/1981, sob processo 2265/1981, com Carta de Vistoria Final nº 1364, vistoriada em 23/07/1981. Conforme parecer da Comissão Técnica da Secretaria, foi averiguadas irregularidades nos muros da escola. Matrícula nº 58.453 e recebeu nesta data o padrão construtivo Popular, uso Serviço, Individual, vistoriado em 05/04/2022, com as características informadas em planilha de áreas apresentada pelo responsável técnico:

- Área do terreno \_\_\_\_\_ : 2.009,00 m².
- Área existente Alvenaria \_\_\_\_\_ : 250,00 m².
- Área demolida Alvenaria \_\_\_\_\_ : 0,00 m².
- Área construída/ampliada Alvenaria \_\_\_\_\_ : 644,40 m².
- Área Total \_\_\_\_\_ : 894,40 m².
- Área Equivalente de Construção Total \_\_\_\_\_ : 0,00 m².
  
- Responsável(is) Técnico(s) : Eng. Gilberto Lima Alquati, CREA 64805.

Certificamos assim que o imóvel acima descrito pode ser registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta comarca. Eu, Eng. Francisco Eduardo Pereira Lourenço, expeço a presente CERTIDÃO E CARTA DE VISTORIA ao(s) sete (07) dias(s) do mês de Abril(04) do ano de dois mil e vinte e dois (2022).

Clair de Werk Schroeder

Superintendente de Planejamento Urbano



Certidão emitida gratuitamente.

ATENÇÃO: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é válido por 180 dia(s).





Folhas 1/1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DO RIO GRANDE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

ANTÔNIO A. F. DE AZAMBUJA  
Oficial  
RICARDO A. V. DE AZAMBUJA  
ROBERTO V. DE AZAMBUJA  
ZULEICA DA SILVEIRA FEIJÓ  
Registradores Substitutos  
OLGA V. DE AZAMBUJA  
CAROLINE H. GRACIANO  
EDUARDA DA COSTA MENDONÇA SANTOS  
Escreventes Autorizados

## CERTIDÃO

**CERTIFICO** a pedido verbal de parte interessada que, revendo os livros deste ofício, consta transcrito no livro 3-BA, à fls. 92, em 13 de outubro de 1975, sob número de ordem 58.453, a transmissão de um terreno próprio, sem benfeitorias, sito nesta cidade à Rua Almirante Barroso, medindo 98,00m (noventa e oito metros) de frente a oeste a dita rua; 98,00m (noventa e oito metros) a leste, onde confronta com imóvel da Rede Ferroviária Federal; 20,50m (vinte metros e cinquenta centímetros) pelo lado norte, por onde confronta com o prolongamento da Rua General Câmara e 20,50m (vinte metros e cinquenta centímetros) pelo lado sul, por onde confronta com o prolongamento da rua General Câmara e 20,50m (vinte metros e cinquenta centímetros) pelo lado sul, por onde confronta com o prolongamento da rua General Vitorino; cujo terreno é parte de maior área que a outorgante doadora houve por concessão que lhe foi feita pelo decreto Imperial de 09 de dezembro de 1830 e Aviso Ministerial de 29 de maio de 1978, em nome da **ESCOLA CRIANÇA FELIZ LTDA**, com sede nesta cidade, CGC/MF 94.874.120, que houve por doação da Prefeitura Municipal de Rio Grande, pela quantia de Cr\$32.000,00 (trinta e dois mil cruzeiros), a doação ora feita é com a condição da donatária construir uma escola Tributária, dentro de 2 anos, conforme escritura pública de doação lavrada em 25 de setembro de 1975, nas notas do Cartório Extra Judicial, desta cidade. **CERTIFICO** finalmente que não consta registro ou averbação de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais, relativos ao imóvel descrito na presente certidão. O referido é verdade e dou fé.

RIO GRANDE, 04 de julho de 2019.

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado

*Ricardo A. V. de Azambuja*  
REGISTRADOR SUBSTITUTO

**Emol.:**

Certidão Transcrição 58.453 Livro 3BA - 1 página: R\$8,90 (0488.02.1000002.74301 = R\$1,90)

Busca em livros e arquivos: R\$18,40 (0488.02.1000002.74299 a 74300 = R\$3,80)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0488.01.1800001.99951 = R\$1,40)

**Total: R\$39,30**



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  
099366 53 2019 00024951 30

PC

## ***Laudo de Avaliação***

*Interessado: SMS*

*Referência: Pesquisa do Valor de mercado para aluguel ou compra*

*Processo nº 42.362/2021*

*Exequente: Prefeitura Municipal do Rio Grande (SMCP)*

*Executado no mês de novembro de 2021 (data da coleta das amostras)*

*Daniel Cougo Cardoso, CAU A32 279-2, avaliador designado pelo Município, vem apresentar e submeter à apreciação o Laudo de Avaliação que segue, mantendo-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.*

**Secretaria de Município de Coordenação, Planejamento,  
Habitação e Regularização Fundiária**

**1. Objetivo:**

O objetivo do presente trabalho é avaliar um bem tangível classificado segundo a NBR 14653-2/2011 como sendo um imóvel urbano por solicitação da Secretaria de Município da Saúde, para fins de aluguel ou compra, para uso da UBSF BGV II, sede da equipe multiprofissional e Centro de Estimulação Precoce de Crianças de 0 a 4 anos pela Prefeitura Municipal do Rio Grande.

**2. Objeto da avaliação:**

*"Avaliação do valor de venda e valor locatício de mercado de edifício para uso da UBSF BGV II, sede da equipe multiprofissional e Centro de Estimulação Precoce de Crianças de 0 a 4 anos pela Prefeitura Municipal do Rio Grande."*

*É objeto desta avaliação um prédio comercial sito à Rua Almirante Barroso, 321, área Central desta Cidade.*

**3. Descrição do imóvel avaliando:**

*Uma edificação de alvenaria térrea, para fins comerciais/institucionais, com área construída de 746,00m<sup>2</sup>.*

**3.1. Aspectos Extrínsecos**

**3.1.1. Posicionamento na Malha Urbana e Acessibilidade**

*Localizado na Rua Almirante Barroso, 321, em área de uso misto residencial/comercial/institucional, próxima à área central e rotas de transporte coletivo.*



**Secretaria de Município de Coordenação, Planejamento ,  
Habitação e Regularização Fundiária**

**3.1.2. Infraestrutura**

*A área de interesse ora avaliada possui infraestrutura urbana completa disponível.*

**3.2.3. Ocupação do Solo, Comércio, Serviços Públicos, Comunitários e Privados**

*A ocupação do solo na região do imóvel avaliando é de uso misto residencial/comercial/institucional, próxima às principais instituições públicas e privadas do Município.*

**4. Procedimento Avaliatório**

**4.1. Nível de rigor**

*O presente trabalho avaliatório, em conformidade com a NBR 14.653/2, Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbano da Associação Brasileira de Normas Técnicas, enquadra-se no grau de fundamentação e precisão como Grau I.*

**4.2. Avaliação dos Imóveis**

**4.2.1. Metodologia Aplicada**

*Método Comparativo de Direto de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.*

*As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser*

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**Prefeitura Municipal do Rio Grande**

**Secretaria de Município de Coordenação, Planejamento ,  
Habitação e Regularização Fundiária**

*ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos pela NBR 14.653/2.*

*Para determinação do valor de mercado das áreas de interesse, consideramos o valor ofertado ao mercado para aluguel de imóveis com porte e tipologias semelhantes, bem como localizados em áreas urbanas próximas ou com similar atratividade.*

**4.2.2. Determinação do Valor de Mercado**

*O valor médio de mercado foi determinado expeditamente, com base em uma pesquisa em imobiliárias e sites de transações imobiliárias refletindo assim as condições do mercado nesta data.*

**4.2.3. Determinação do Valor de Locação do imóvel avaliando**

**MERCADO PARA AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO (PRÉDIOS COMERCIAIS)**

**FONTE: Site "www.procuraseimoveis.com.br"**

AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	PREÇO (R\$)	PREÇO R\$/m²	IMOBILIÁRIA
1	Rua Álvaro Costa	406,00	4.000,00	9,85	Mario Arpini
2	Avenida Buarque de Macedo	100,00	1.900,00	19,00	Adriana Corretora
3	Rua Barão de Cotegipe	560,00	9.000,00	16,07	Canuso Negócios Imobiliários
4	Rua João Paulo I	600,00	6.000,00	10,00	Marcos Otero Imóveis
5	Avenida Uruguai	168,00	2.000,00	11,90	Arejano Corretora de Imóveis
6	Est. Roberto Socoowski	511,00	8.500,00	16,63	Zdradik Imóveis
7	Rua Almirante Barroso	1.400,00	8.000,00	5,71	Graça Barros Imóveis
8	Rua Bento Gonçalves	400,00	3.500,00	8,75	Verônica Lemos Corretora
Média				12,24	

**Valor médio aluguel mensal (R\$/m²): 12,24**

*Reproduzindo-se o valor médio do metro quadrado construído obtido na pesquisa de mercado pela área do bem avaliando obtemos:*

*Doe órgãos, doe sangue: Salve vidas!*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Prefeitura Municipal do Rio Grande

Secretaria de Município de Coordenação, Planejamento,  
Habitação e Regularização Fundiária

$$Vi = Vt \times A = 12,24 \times 746,00 = R\$ 9.131,04$$

4.2.4. Determinação do Valor de Venda do imóvel avaliando

MERCADO PARA AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO (PRÉDIOS COMERCIAIS)

FONTE: Site "www.procuraseimoveis.com.br"

AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	PREÇO (R\$)	PREÇO R\$/m²	IMOBILIÁRIA
1	Rua Almirante Barroso	1.115,00	1.300.000,00	1.165,92	Marcos Otero Imóveis
2	Rua Francisco Marques	200,00	550.000,00	2.750,00	Gil Imobiliária
3	Rua Silva Paes	<del>1.463,00</del>	<del>1.000.000,00</del>	<del>683,53</del>	Marcos Otero Imóveis
4	Rua Almirante Barroso	1.400,00	1.500.000,00	1.071,43	Zdradik Imóveis
5	Rua Riachuelo	315,00	650.000,00	2.063,49	Massoco Imóveis
6	Rua Antenor Monteiro	228,64	500.000,00	2.186,85	Lindalvo Imóveis
7	Rua Benjamin Constant	600,00	1.100.000,00	1.833,33	Latitude 32°
8	Rua Duque de Caxias	540,00	540.000,00	1.000,00	Zdradiks Imóveis
Média				1730,29	

Valor médio de venda (R\$/m²): 1.730,29

Reproduzindo-se o valor médio do metro quadrado construído obtido na pesquisa de mercado pela área do bem avaliando obtemos:

$$Vi = Vt \times A = 1730,29 \times 746,00 = R\$ 1.290.796,34$$

Onde:

Vi – Valor da área de interesse (R\$)

Vt – Valor unitário da área locável (R\$)

Ai – Área de interesse (m²)

5. Parecer Conclusivo

Frente ao exposto, conclui-se que o valor de mercado sugerido **para aluguel mensal** do imóvel avaliando é da ordem de **R\$ 9.131,04 (nove mil, cento e trinta e um Reais e quatro centavos)**, admitindo-se uma variação de 10% para mais ou para menos.

*Doe órgãos, doe sangue: Salve vidas!*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Prefeitura Municipal do Rio Grande

Secretaria de Município de Coordenação, Planejamento,  
Habitação e Regularização Fundiária

*menos em função do estado de conservação, funcionalidade do imóvel e conveniência das instalações.*

No caso de **valor de aquisição**, o valor médio de mercado, considerando-se as ofertas de imóveis pesquisadas foi de R\$ 1.290.796,34 (um milhão, duzentos e noventa mil, setecentos e noventa e seis Reais e trinta e quatro centavos), aos quais podemos aplicar um fator de correção de 10% por tratarem-se de ofertas e não de transações, chegando-se a um valor médio da ordem de **R\$ 1.161.716,70 (um milhão, cento e sessenta e um mil, setecentos e dezesseis Reais e setenta centavos)**, admitindo-se uma variação desse valor em 10% para mais ou para menos em função do estado de conservação, funcionalidade do imóvel e conveniência das instalações.

Rio Grande, RS, 12 de novembro de 2021.

**DANIEL  
COUGO  
CARDOSO:**  
**91794471049**

Assinado digitalmente por DANIEL  
COUGO CARDOSO:91794471049  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil,  
OU=presencial, OU=34028316000103,  
OU=Secretaria da Receita Federal do  
Brasil - RFB, OU=ARCORREIOS,  
OU=RFB e-CPF A3, CN=DANIEL  
COUGO CARDOSO:91794471049  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: Rio Grande  
Data: 2021.11.12 17:55:56-03'00'  
Foxit PDF Reader Versão: 11.0.1

**Daniel Cougo Cardoso**

**Arq. e Urb. – CAU A32 279-2**