



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



CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a certidão da matrícula é reprodução fiel da original constante nesta Serventia:

13.936
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FARROUPILHA, 08 de abril de 1991

F.L.S. 01

MATRÍCULA 13.936

PARTE DO LOTE RURAL Nº01, do Travessão Milanês, no lugar denominado Volta Grande, distrito da sede deste município de Farroupilha-RS, com a área superficial de VINTE E CINCO MIL, QUATROCENTOS E SETENTA E OITO METROS QUADRADOS (25.478,00m²), sem benfeitorias, dentro das seguintes e atuais confrontações: ao norte, parte por 30,00m, com terras de Itacyr Feltrin, ex-terras de Itália Gatti e Serafim Sperafico, e parte por duas linhas retas, uma de 49,50m e outra de 178,90m, pela rua Silveira Martins, ex-terras de Antonio Grendene; ao sul, partindo de um ponto situado na Av. Duque de Caxias, junto ao trevo de acesso a RS-122, segue, por uma linha reta, em direção leste-oeste, na extensão de 46,00m, confrontando ao sul, com Av. Duque de Caxias, ex-terras de David L. Malinverno; daí forma um ângulo e segue em direção sul-norte, por uma linha reta, na extensão de... 63,40m, confrontando a oeste com terras de Amadeu Guerino Battistello, que foram de Serafim Sperafico e Itália Gatti; e formando outro ângulo, segue em direção leste-oeste, por uma linha reta na extensão de 86,00m, confrontando ao sul, com terras de Amadeu Guerino Battistella, que foram de David L. Malinverno e Serafim Sperafico; ao leste, por 212,80m, pela faixa de domínio da RS-122; e a oeste, ainda por uma linha reta, na extensão de 106,10m, com terras de Itacyr Luiz Feltrin, que foram de Itália Gatti e Serafim Sperafico.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. 6.712, fls. 196, Lº3/H de 18.02.1952.

PROPRIETÁRIO: MANUFATURA DE LOUÇAS LTDA, com sede na Av. Duque de Caxias, s/nº nesta cidade de Farroupilha-RS, CGC: 89.842.678/0001-25

EM, 08 ABR 1991 OF./AJUD.

R.1/13.936-DESAPROPRIAÇÃO: Expropriada: Manufatura de Louças Ltda já qualificada. EXPROPRIANTE: MUNICÍPIO DE FARROUPILHA, CGC:..... 89.848.949/0001-50. VALOR: R\$ 8.917.300,00. FORMA: Mandado judicial / extraído dos autos nº 10.954/675-89, assinado pela juíza de direito Dr. Rosaura Marques Borba, de 03.04.1991, devidamente acompanhado de carta de sentença. ÁREA: 25.478,00m² sem benfeitorias.

EM, 08 ABR 1991 OF./AJUD.

Av. 2/13.936- TRANSFERÊNCIA DE ÁREA - Transferida a área de 16.837,79m² para matrícula nº 14.023, fls. 1, Lº2RG, Em, 30.08.91.

MUNICÍPIO E COMARCA DE FARROUPILHA-RS
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TIAGO FLECK
Registrador de Imóveis

continua no verso

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ
Farroupilha, 22 de setembro de 2021.

TIAGO FLECK - Registrador
ANGELA C. R. FLECK - Substituta do Registrador
RODRIGO GABRIEL PEREIRA - Escrevente Autorizado
DIEGO HOLVORCEN E SILVA - Escrevente Autorizado

Pedido nº 103.826

Certidão: R\$ 9,70.
Sel: 0213.02.2100002.11473 - R\$ 1,90
Busca: R\$ 10,00.
Sel: 0213.02.2100002.11474 - R\$ 1,90
Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30.
Sel: 0213.01.2100003.08404 - R\$ 1,40



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <https://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta> Chave de autenticidade para consulta

Valor Total dos Emolumentos: R\$ 25,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA-RS

PROCESSO Nº 0.020018/2023-22

TIPO DE PROCESSO: GESTÃO: SUGESTÃO DE ATO NORMATIVO (PROJETO DE LEI, DECRETO, PORTARIA, ORDEM DE SERVIÇO, ETC)

NÚMERO DO LAUDO: 011/25

DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATÍCIO **LAUDO DE AVALIAÇÃO - Nº011/25**

1. Processo SEI Nº20018/2023-22

2. INTRODUÇÃO:

O presente laudo tem por finalidade avaliar o valor locatício do imóvel constituído **de parte** do Prédio ora denominado **Estação Rodoviária de Farroupilha**, com área parcial da edificação estimada em **45,10m²** destinado em projeto como **GUICHÊ DE VENDA DE PASSAGENS**, sob cadastro tributário Nº 18.1428.00001.002., localizado na Rua Silveira Martins, Nº 911, Bairro Volta Grande.

3. VISTORIA/DESCRIÇÃO:

Em vistoria realizada em janeiro do corrente ano no imóvel constatou-se que prédio de alvenaria destinado á Estação Rodoviária de Farroupilha, edificação classificada como de uso público, sendo a edificação em alvenaria, estando em regular estado de conservação, necessitando de reparos simples, possuindo a área total edificada de **976,83m²**, possuindo a infraestrutura urbana no seu entorno, como rede de água, rede de elétrica, pavimentação de passeios, rede de esgoto pluvial, transporte urbano e iluminação pública, área de uso comum com área parcial edificada de **898,33m²**, utilizada para a convivência adequada e compatível com o uso da edificação, ainda banheiros masculinos, femininos e adaptados. Nesta descrição das áreas englobam o calculo o saguão e o deposito.

Também computam as áreas parciais do Restaurante/Lanchonete com **149,95m²** e uma Sala Receptivo com **33,00m²**.

OBSERVAÇÕES:

Salientamos que o momento econômico atual, as características de uso deste bem; deve-se prever de forma contratual regras que preservem tanto o locatário quanto o locador. Ainda considerando a natureza e a especificidade do imóvel, que prevê possibilidade de prazo de locação como longo, os coeficientes de atualização de valores e ou regras para reajustes e revisões de avaliações do valor locatício, podem e devem ser previstas em ato contratual.

4. PROPRIETÁRIO:

5. AVALIAÇÃO:

Para avaliação do valor locatício foram considerados os fatores acima mencionados, bem como informações sobre locações de imóveis com características que se assemelham, quanto a sua finalidade e uso, sem fins lucrativos, por parte do proprietário do imóvel. O método usado foi o método comparativo direto de dados de mercado, **usando o fator de desvalorização atribuída pela permissão de uso do imóvel á título oneroso, em modal, parceria público privada.** (Possibilitando retorno de valor investido, em melhorias, para atendimento as demandas de adequação quanto a alterações de uso do espaço público para as atividades afins a turismo e cultura. Também, para determinação do valor locatício do espaço, foi levado em consideração a necessidade dos custos de manutenção, conservação e limpeza, utilização em horários especiais e mínimos previamente definidos, ainda todo e qualquer obra de edificações e ou infraestrutura, necessárias para a adequação à acessibilidade, permitindo o compartilhamento de espaços, adequados ao uso comercial e ou serviços, serão custeados pelo locatário, sugerindo-se um edital de licitação (onde expressa-se as responsabilidades e obrigações determinando as especificidades da permissão de uso remunerada de bem público, à pessoa jurídica, legalmente constituída, para fins exclusivos e de exploração deste imóvel, situado na ESTAÇÃO RODOVIÁRIA DE FARROUPILHA,).

PORTANTO o valor locatício, mensal, do imóvel **GUICHÊ DE VENDA DE PASSAGENS** será de **RS 645,00** (seiscentos e quarenta e cinco reais).

Podendo ainda esse valor ter uma variância percentual de 16% (dezesseis por cento), tanto para mais como para menos, devido a oportunidade e formato de negócio, corretagem e despesas administrativas e cartoriais.

Farroupilha, 03 de fevereiro de 2025.

Claudiomar Pegoraro
Mat. 107.581 – CNAI 24.024
Sec.Urbanismo e Meio Amb.



Documento assinado eletronicamente por **Claudiomar Pegoraro, Servidor Público Municipal**, em 04/02/2025, às 07:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020](#) e [Decreto Municipal nº 7.172, de 11 de maio de 2022](#).

Nº de Série do Certificado:



A autenticidade deste documento pode ser conferida na [Página de Autenticidade de Documentos](#), informando o código verificador **0673381** e o código CRC **75E23F24**.