

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SÃO VALÉRIO DO SUL

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL - GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 039 DE 12 DE JUNHO DO ANO DE 2026.

Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel residencial destinado à política municipal de habitação de interesse social; Altera a LDO-Lei de Diretrizes Orçamentárias nº 1565/205, para o exercício financeiro de 2026; altera a LOA-Lei Orçamentária Anual nº 1.565/2025 para o exercício financeiro de 2026, através de abertura de crédito especial no montante de R\$ 50.000,00(Cinquenta mil reais) e dá outras providências.

CLOVIS TABORDA PADILHA, Prefeito Municipal em exercício de São Valério do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou, e eu no uso de atribuições que me são conferidas pela Lei Orgânica, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir, o imóvel residencial urbano situado na Avenida Santo Cipriano, nº 190, Distrito de Coroados, neste Município, constituído de terreno com área de 675,00 m² (lote nº 02, quadra "H", loteamento Vila Coroados) e respectivas benfeitorias, registrado sob a Matrícula nº 10.288 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Augusto/RS, de propriedade de Franklin Mariano de Borba e Lourdes Fátima de Borba.

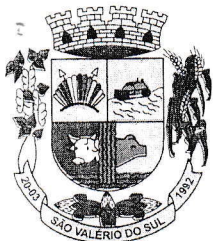
Art. 2º A aquisição autorizada por esta Lei dar-se-á pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), inferior ao valor de mercado apurado em laudo de avaliação técnica, observados os requisitos do art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

Art. 3º O imóvel adquirido integrará o patrimônio público municipal e será destinado à política municipal de habitação de interesse social, podendo o Poder Executivo, mediante instrumento próprio e a critério da Administração, conceder seu uso a famílias em situação de vulnerabilidade habitacional identificadas pela Secretaria Municipal de Assistência Social, observados os princípios da impessoalidade e do interesse público.

Gestão 2025/2028
São Valério do Sul

R. Ângelo Fucilini Sobrinho, 496, Centro, CEP: 98.595-000
Fone (55) 3617 2200

www.saovaleriodosul.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SÃO VALÉRIO DO SUL

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL - GABINETE DO PREFEITO

Art. 4º Fica o Poder Executivo autorizado a praticar todos os atos necessários ao cumprimento desta Lei, inclusive a lavratura da escritura pública de compra e venda e o respectivo registro imobiliário, bem como a regulamentar, por decreto, os critérios de destinação e ocupação do imóvel.

Art.5º-Este Projeto altera a LDO-Lei de Diretrizes Orçamentárias nº 1553/2025, para o exercício financeiro de 2026, através da inclusão da ação abaixo discriminada;

ÓRGÃO;09-SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Unidade Orçamentária;0904-Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social

FUNÇÃO;12-DIREITOS DA CIDADANIA

SUBFUNÇÃO;422-DIREITOS INDIVIDUAIS, COLETIVOS E DIFUSOS

PROGRAMA;0138-PROGRAMA INTEGRADO DE HABITAÇÃO E INTERESSE SOCIAL

AÇÃO;1,105-Aquisição de Imóvel Residencial

R\$ LIVRES R\$ 50.000,00

OBJETIVO; Adquirir um imóvel residencial destinado à política municipal de habitação e interesse social.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta das seguintes dotações orçamentárias, autorizadas nesse ato por abertura de crédito especial no montante de R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais) na seguinte classificação orçamentária;

ÓRGÃO;09-SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

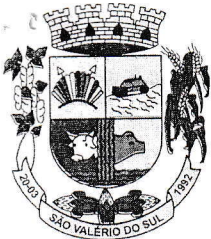
Unidade Orçamentária;0904-Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social

FUNÇÃO;12-DIREITOS DA CIDADANIA

SUBFUNÇÃO;422-DIREITOS INDIVIDUAIS, COLETIVOS E DIFUSOS

PROGRAMA;0138-PROGRAMA INTEGRADO DE HABITAÇÃO E INTERESSE SOCIAL

Projeto;1,105-Aquisição de Imóvel Residencial



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SÃO VALÉRIO DO SUL

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL - GABINETE DO PREFEITO

Elemento de Despesa;

(COD)	(VINC)	(S.VINC)	Elemento de Despesa	Valor
(844)	(500)		4490 51 00 00 00-OBRAS E INSTALAÇÕES	R\$ 50.000,00

Objetivo; Aquisição de um imóvel residencial destinado à política municipal de habitação e interesse social.

Art. 7º; Servirão de recursos para cobertura dos créditos abertos pelo art. 6º as anulações das seguinte dotações orçamentárias;

ÓRGÃO;09-SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Unidade Orçamentária;0901-Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social-Recursos Próprios

Projeto;1,075-Aquisição de Veículo para a Assistência Social

(597)	4490 52 00 00 00-Equipamentos e Material permanente	R\$ 20.000,00
-------	---	---------------

Unidade Orçamentária;0904-Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social

Projeto;1,086-Construções de Habitações Populares

(669)3390 32 00 00 00-Material, Bem ou Serviço Para Distribuição Gratuita

R\$ 3.000,00

(670)	3390 39 00 00 00- Outros Serviços de Terceiros- PJ	R\$ 3.000,00
-------	--	--------------

(671)	4490 30 00 00 00-Material de Consumo	R\$ 9.000,00
-------	--------------------------------------	--------------

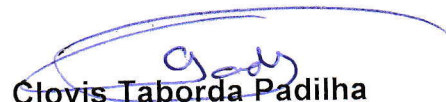
Projeto;1,087-Recuperações de Habitações Populares

(672)3390 32 00 00 00- Material, Bem ou Serviço Para Distribuição Gratuita

R\$ 15.000,00

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

Gabinete do Prefeito Municipal de São Valério do Sul-RS, em 12 de junho de 2026.


Clovis Taborda Padilha

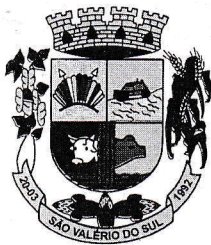
Prefeito Municipal

Gestão 2025/2028

São Valério do Sul

R. Ângelo Fucilini Sobrinho, 496, Centro, CEP: 98.595-000
Fone (55) 3617 2200

www.saovaleriodosul.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SÃO VALÉRIO DO SUL

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL - GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI 039 DE 12 DE JUNHO DE 2026

Excelentíssimo Senhor Presidente e Senhores Vereadores,

Submete-se à apreciação dessa Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que autoriza o Poder Executivo a adquirir o imóvel residencial situado na Avenida Santo Cipriano, nº 190, Distrito de Coroados, registrado sob a Matrícula nº 10.288, com destinação à política municipal de habitação de interesse social.

A medida tem origem em situação concreta e consolidada. O Município já custeia, há meses, auxílio habitacional na modalidade de aluguel social em favor de família em situação de vulnerabilidade, desalojada de sua moradia anterior em razão de alagamentos recorrentes que a tornaram inabitável. Esse benefício representa despesa mensal contínua, sem qualquer contrapartida patrimonial ao Erário. A aquisição ora proposta converte gasto corrente em investimento permanente, incorporando o bem ao patrimônio público e encerrando o dispêndio recorrente.

A contratação direta encontra fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que reconhece a inexigibilidade de licitação para a aquisição de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha. No caso, a necessidade da escolha decorre da própria situação fática consolidada: trata-se do imóvel sobre o qual o Município já mantém família sob proteção habitacional, em localização adequada, fora de área de risco ou de alagamento, com a função social já em curso. A aquisição de qualquer outro imóvel implicaria o deslocamento da família já estabelecida e a manutenção, no interregno, do custo do aluguel social, sem vantagem para a Administração.

Foram observados os requisitos do art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021: a avaliação prévia do bem, consubstanciada em laudo técnico elaborado por engenheira civil habilitada, com a respectiva anotação de responsabilidade técnica, que apurou o valor de mercado em R\$ 71.000,00 (setenta e um mil reais); a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis aptos a atender ao objeto, conforme declaração que integra a instrução do processo; e a presente justificativa, que demonstra a singularidade do imóvel e a vantagem da contratação para o Município.

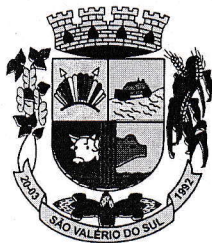
Gestão 2025/2028

São Valério do Sul

R. Ângelo Fucilini Sobrinho, 496, Centro, CEP: 98.595-000

Fone (55) 3617 2200

www.saovaleriodosul.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SÃO VALÉRIO DO SUL

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL - GABINETE DO PREFEITO

A vantagem econômica é evidente e mensurável. Embora o laudo de avaliação tenha apurado valor de mercado de R\$ 71.000,00, os proprietários propuseram espontaneamente a alienação pelo valor de R\$ 50.000,00, sem qualquer contrapartida exigida pela Administração — montante inferior em aproximadamente trinta por cento ao valor avaliado. A avaliação técnica baliza o teto admissível para a contratação, de modo que a aquisição por valor inferior ao apurado é plenamente compatível com os parâmetros de mercado e francamente favorável ao interesse público, atendendo ao disposto no art. 74, § 5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021. A esse benefício soma-se a economia decorrente do encerramento do custeio mensal do aluguel social.

O imóvel adquirido integrará o patrimônio público municipal, e sua destinação observará os princípios da impessoalidade e do interesse público. A ocupação por família beneficiária dar-se-á mediante instrumento próprio, a critério da Administração e segundo os critérios da política de assistência social, permanecendo o bem disponível para atender outras situações de vulnerabilidade habitacional conforme as prioridades municipais. Não se trata, portanto, de benefício individual, mas de incorporação patrimonial destinada à execução continuada de política pública habitacional.

A proposta harmoniza-se com o art. 6º da Constituição Federal, que erige a moradia à condição de direito social, com os arts. 52, inciso V, e 207 da Lei Orgânica Municipal, e com as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social e da Lei Orgânica da Assistência Social (Lei nº 8.742/1993).

Pelas razões expostas, e por se tratar de medida que alia economicidade, eficiência na gestão dos recursos públicos e efetivação de direito social fundamental, solicita-se a apreciação e a aprovação do presente Projeto de Lei.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Valério do Sul-RS, em 12 de junho de 2026.


Clovis Taborda Padilha

Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO – RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

Município de São Valério do Sul

Endereço: Avenida Santo Cipriano, nº 190, Distrito de Coroados, São Valério do Sul/RS

Endereço secundário: Rua 22 de abril, nº 302, Distrito de Coroados, São Valério do Sul/RS

Imóvel Residencial



Figura 1: Imóvel, junho 2026.

Objetivo da avaliação:

Conforme Portaria 25.360, de 02 de junho de 2026, “nomeia servidores para avaliação técnica de bens imóveis”, o presente laudo tem por objetivo a avaliação de um imóvel residencial localizado na Avenida Santo Cipriano, nº 190, Distrito de Coroados, na cidade de São Valério do Sul/RS, matriculado sob nº 10.288 , Livro 2, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Augusto/RS, pertencente a Franklin Mariano de Borda e Lourdes Fátima de Borda, conforme solicitação do Município de São Valério do Sul.

Finalidade da avaliação:

Aquisição pelo Município de São Valério do Sul para finalidade de assistência habitacional.

Caracterização do imóvel residencial:

O imóvel é caracterizado como do tipo residencial unifamiliar, composto por um pavimento, com área construída de 126,18m² com benfeitoria complementar (galpão de madeira) com área de 60m², com testada para a Avenida Santo Cipriano, nº 190, sendo a área total do terreno de 675,00 m².

O imóvel é registrado na matrícula nº 10.288, Livro 2, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Augusto/RS.



Figura 2: Imagem google Earth

Descrição Detalhada das Características do Imóvel

Trata-se de um imóvel unifamiliar residencial, implantado em lote de esquina, com alinhamento recuado em relação ao passeio público. A edificação principal possui área

construída de **126,18 m²**, executada em alvenaria convencional, destinada ao uso residencial.

A residência apresenta configuração compatível com habitação unifamiliar, sendo composta por **três dormitórios, um banheiro, sala de estar, cozinha, lavanderia e despensa**, distribuídos de forma funcional para atendimento das necessidades de uma família. Os ambientes apresentam padrão construtivo simples, compatível com edificações residenciais da região.

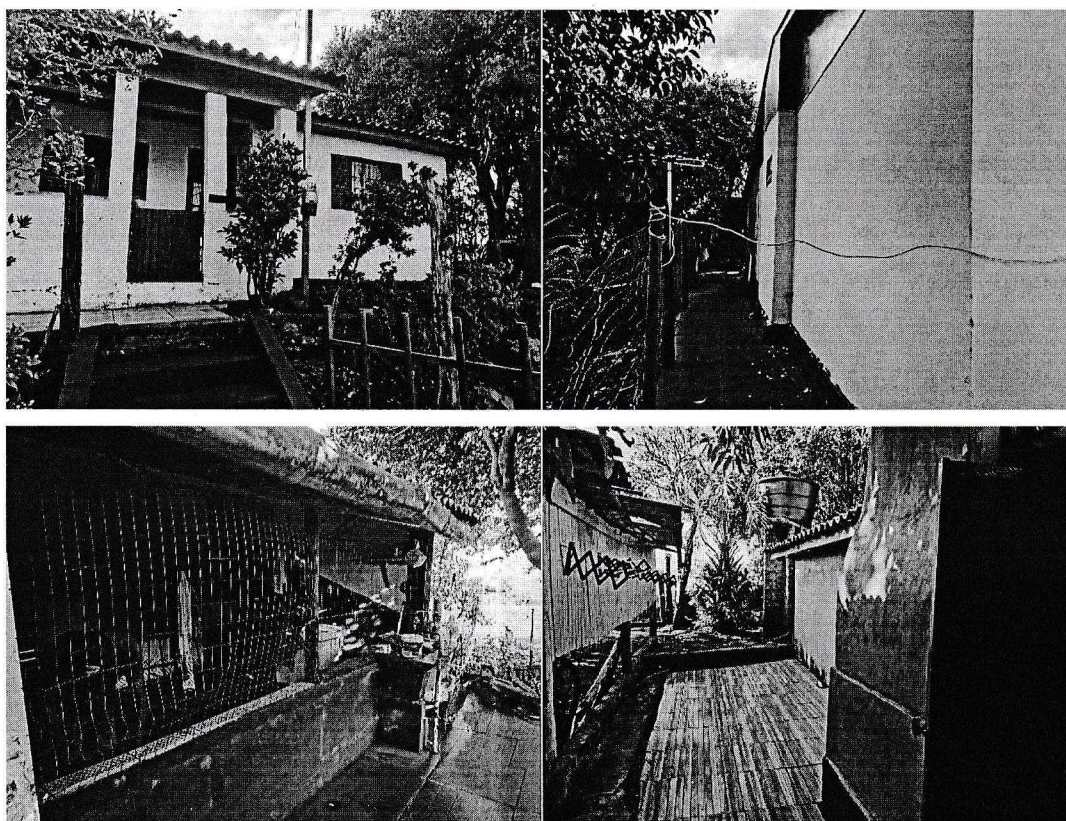
A estrutura da edificação é constituída em alvenaria, com paredes revestidas por reboco e acabamento em pintura. As esquadrias externas são compostas por janelas em ferro e vidro, bem como porta principal confeccionada em ferro e vidro. As portas internas são em madeira. A cobertura é executada com telhas de fibrocimento de 6 mm, apoiadas sobre estrutura adequada para este tipo de cobertura.

Quanto ao estado de conservação, a residência apresenta sinais visíveis de desgaste decorrentes da ação do tempo, do uso contínuo e da ausência de manutenções periódicas mais abrangentes. Verificam-se pontos de pintura descascando em algumas superfícies, além da presença de fissuras em paredes e em pisos, indicando a necessidade de reparos de manutenção corretiva. Também são observados desgastes localizados no revestimento de reboco das paredes, sem que, aparentemente, comprometam a estabilidade estrutural da edificação, mas que afetam seu aspecto estético e seu estado geral de conservação.

O imóvel encontra-se implantado em cota de nível distinta da via pública, apresentando desnível em relação à rua. Em razão dessa característica topográfica, o acesso à residência é realizado por meio de escada, condição que reduz a acessibilidade e pode representar dificuldade para pessoas com mobilidade reduzida, idosos ou usuários com limitações físicas.

Nos fundos do terreno existe uma edificação complementar destinada a galpão ou depósito, com área aproximada de **60,00 m²**. Esta construção possui estrutura predominantemente em madeira e cobertura em telhas de fibrocimento. O galpão apresenta estado de conservação precário, com evidentes sinais de desgaste dos materiais construtivos, decorrentes da exposição às intempéries e do envelhecimento natural da edificação, demandando intervenções de recuperação ou eventual substituição de componentes comprometidos.

De forma geral, a propriedade é composta por uma residência unifamiliar em alvenaria com padrão construtivo simples, área construída de 126,18 m², complementada por um galpão em madeira de aproximadamente 60,00 m². Embora apresente condições adequadas de habitabilidade, o conjunto evidencia necessidade de serviços de manutenção e conservação, especialmente relacionados à recuperação da pintura, tratamento das fissuras observadas em pisos e paredes, reparos nos revestimentos e avaliação das condições do galpão existente nos fundos do terreno. O estado de conservação global pode ser classificado como regular, considerando a presença de desgastes compatíveis com a idade aparente das construções e o nível de manutenção observado durante a vistoria.





PREFEITURA
**SÃO VALÉRIO
DO SUL**



GABINETE
DO PREFEITO



Rua Angelo Fucilini Sobrinho, 496, Centro
São Valério do Sul, RS, 98595-000

(55) 99652-4612
saovaleriodosul.rs.gov.br



PREFEITURA
**SÃO VALÉRIO
DO SUL**



GABINETE
DO PREFEITO



Rua Angelo Fucilini Sobrinho, 496, Centro
São Valério do Sul, RS, 98595-000

(55) 99652-4612
saovaleriodosul.rs.gov.br



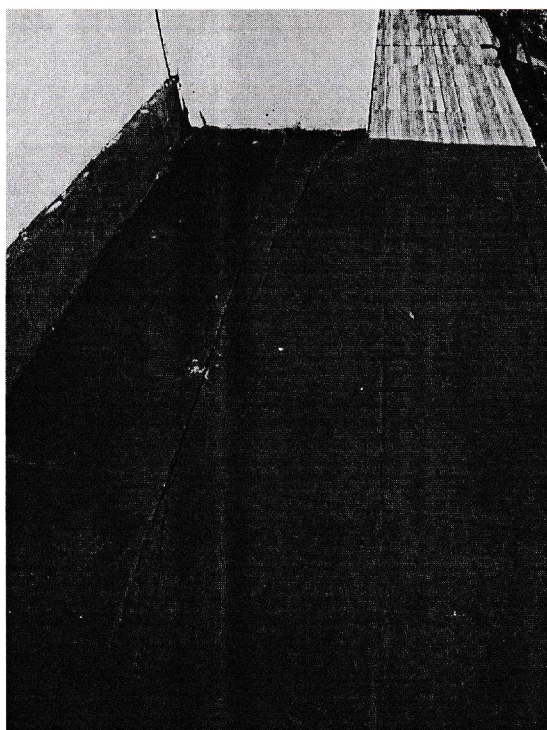
PREFEITURA
**SÃO VALÉRIO
DO SUL**



GABINETE
DO PREFEITO



5 de jun. de 2026 2:38:09 PM
27°49'37,40926"S 53°54'36,41141"W



Rua Angelo Fucilini Sobrinho, 496, Centro
São Valério do Sul, RS, 98595-000

(55) 99652-4612
saovaleriodosul.rs.gov.br

Características da Região

O imóvel está localizado no Distrito de Coroados, pertencente ao município de São Valério do Sul/RS, inserido em uma região de características predominantemente rurais e baixa densidade de ocupação. O distrito dispõe de infraestrutura básica compatível com sua função de núcleo de atendimento à população local, oferecendo serviços essenciais aos moradores da comunidade.

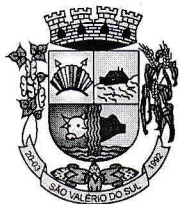
A região conta com equipamentos públicos de uso coletivo, destacando-se a existência de posto de saúde para atendimento básico da população e escola municipal destinada ao ensino fundamental, contribuindo para o atendimento das necessidades cotidianas dos residentes e reduzindo a necessidade de deslocamentos frequentes para a sede municipal. As vias internas do distrito são pavimentadas com calçamento em pedras irregulares, proporcionando melhores condições de circulação de veículos e pedestres dentro do perímetro urbano local. O imóvel é atendido por rede de distribuição de energia elétrica e sistema de abastecimento de água potável, serviços considerados essenciais para a adequada utilização residencial da propriedade. Contudo, a localidade apresenta limitações típicas de pequenos núcleos urbanos rurais, não possuindo agências bancárias ou postos de atendimento bancário permanentes, sendo necessário o deslocamento para centros urbanos maiores para acesso a determinados serviços financeiros.

No que se refere ao saneamento básico, a região não é atendida por rede pública coletora de esgoto. Em razão dessa condição, o tratamento dos efluentes domésticos é realizado individualmente por cada residência.

O acesso ao Distrito de Coroados ocorre por meio de estradas rurais, predominantemente revestidas com cascalho e trechos de terra compactada. Embora permitam o tráfego regular de veículos, tais vias podem apresentar redução nas condições de trafegabilidade em períodos de chuvas intensas, exigindo maior atenção dos usuários. Essa característica influencia diretamente a acessibilidade regional e constitui um fator relevante na análise das condições de localização do imóvel.



Figura 3: Distrito de coroados



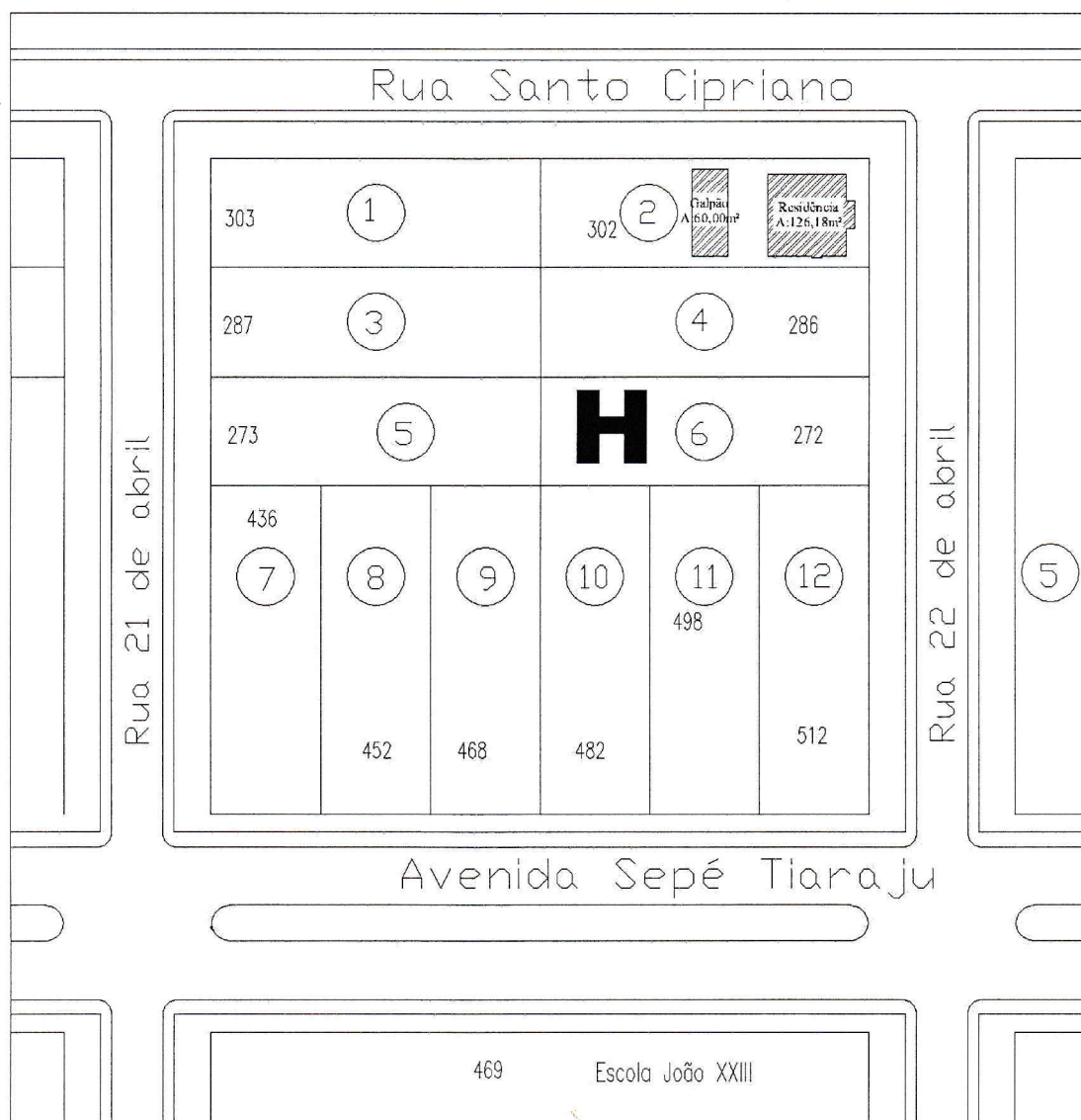


Figura 4: Lote 02, Quadra H, área terreno 675,00m²

Metodologia utilizada

A presente avaliação foi desenvolvida em conformidade com os procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653, utilizando o Método Evolutivo, tendo em vista a reduzida disponibilidade de elementos comparativos confiáveis no Distrito de Coroados e a baixa dinâmica do mercado imobiliário local.

O Método Evolutivo consiste na determinação do valor do imóvel através da soma do valor do terreno ao valor das benfeitorias, consideradas as respectivas depreciações físicas, funcionais e econômicas.

A expressão utilizada é:

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias Depreciadas

Para a determinação do valor das benfeitorias foi empregado o Método da Quantificação do Custo, utilizando como referência o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB/RS), padrão R1-B – Residência Unifamiliar Padrão Baixo, divulgado pelo Sinduscon-RS para o mês de maio de 2026.

Valor do Terreno

A partir de pesquisa de mercado realizada na região do Distrito de Coroados, verificou-se que terrenos com características semelhantes apresentam valor unitário médio de aproximadamente **R\$ 12,00/m²**.

Dados do terreno:

- Área do terreno: 675,00 m²
- Valor unitário adotado: R\$ 12,00/m²

Valor do terreno:

$$V_t = 675 \times 12$$

V_t = R\$ 8.100,00

Valor Novo da Edificação

Para determinação do custo de reprodução da residência foi utilizado o CUB/RS referente ao mês de maio de 2026, padrão **R1-B – Residência Unifamiliar Padrão Baixo**.



CUB/RS do mês de MAIO/2026- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.482,09	0,59	2,64	5,99
	Normal	R 1-N	3.331,44	0,72	4,30	8,59
	Alto	R 1-A	4.509,88	0,78	5,38	9,63
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.368,43	0,71	3,04	6,55
	Normal	PP 4-N	3.270,07	0,87	4,73	8,74
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.248,61	0,77	3,01	6,35
	Normal	R 8-N	2.842,11	0,87	4,53	8,44
	Alto	R 8-A	3.666,35	0,93	5,39	9,58
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.787,81	0,89	4,69	8,72
	Alto	R 16-A	3.730,99	1,01	5,03	8,93
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.806,46	0,40	2,47	6,91
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.530,83	0,10	1,45	6,27
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.724,48	1,10	6,04	9,73
	Alto	CAL 8-A	4.344,12	1,20	7,17	11,31
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.820,87	0,97	4,12	7,65
	Alto	CSL 8-A	3.345,43	0,95	4,63	9,13
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.808,82	0,99	4,34	7,87
	Alto	CSL 16-A	4.508,94	0,97	4,87	9,32
GI (Galpão Industrial)		GI	1.362,84	0,38	1,68	4,97

Fonte: DEE - Sinduscon/RS

Dados adotados:

- Área construída da residência: 126,18 m²
- CUB/RS R1-B (maio/2026): R\$ 2.482,09/m²

$$V_n = 126,18 \times 2482,09$$

Valor Novo da Edificação (Vn) = R\$ 313.256,92

Depreciação da Edificação

Considerando:

- Idade superior a 20 anos;
- Padrão construtivo baixo;
- Localização em distrito do interior com reduzida valorização imobiliária;
- Estado de conservação regular;
- Necessidade de manutenção e revitalização da pintura;
- Presença de fissuras em calçadas e áreas externas;
- Reduzida liquidez do mercado imobiliário local;

Adota-se uma **depreciação global de 80%**, permanecendo um valor residual de 20% do custo de reprodução da edificação.

Valor depreciado:



$Vd = R\$ 313.256,92 \times 20\%$

$Vd = R\$ 62.651,38$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Descrição	Valor (R\$)
Valor do terreno	8.100,00
Valor depreciado da residência	62.651,38
Valor total do imóvel	70.751,38

Arredondando conforme prática avaliatória e grau de precisão compatível com o método empregado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 71.000,00

(Setenta e um mil reais)

São Valério do Sul, 10 de junho de 2026.

gov.br

Documento assinado digitalmente
ADRIANA STIEGELMEIER RATZ
Data: 11/06/2026 16:13:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Adriana Stiegelmeier Ratz – Responsável Técnica
Engenheira Civil – CREA RS 266090