



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 115, DE 05 DE SETEMBRO DE 2018.

Autoriza o Poder Executivo a desafetar da destinação de área institucional, afetar para bem dominial e permutar imóvel de propriedade do Município de Lajeado por imóvel de propriedade de Agro Comercial Klein Ltda.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar da destinação de área institucional e afetar para bem dominial, o imóvel de matrícula nº 44.573, de propriedade do Município de Lajeado, com as seguintes dimensões e confrontações:

I – Uma área de terrenos urbana com a superfície de 420,00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), sem benfeitorias, localizada nesta cidade, Bairro Montanha, correspondendo à Rua das Nogueiras do Loteamento Granja Olami, confrontando-se: frente a oeste na extensão de 14,00 metros com a Rua João Alberto Schmidt, quando forma um ângulo de 90°00'; por um lado ao sul na extensão de 30,00 metros com o lote 4 da quadra 30, quando forma um ângulo de 90°00'; pelos fundos a leste, numa extensão de 14,00 metros com terras de Armando Weisheimer, quando forma um ângulo de 90°00'; por outro lado ao norte, numa extensão de 30,00 metros com o lote 02 da quadra 27, encontrando a linha de partida e formando com a mesma um ângulo de 90°00', fechando o perímetro.

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a permutar o imóvel da matrícula nº 44.573, descrito no Art. 1º, I, pela ÁREA "A", desmembrada do imóvel matriculado sob nº 32.551, de propriedade de Agro Comercial Klein, com a seguinte descrição:

I – ÁREA A (a permutar)

Uma área de terreno urbano com superfície de 159,72m², sem benfeitorias, de propriedade de Agro Comercial Klein Ltda., situada à Av. Benjamin Constant esquina com Rua Nicolau Junges, Bairro Montanha, Lajeado/RS, parte da matrícula nº 32.551, considerado setor 12, quadra 169, parte do lote 100, com as seguintes dimensões e confrontações: a sul na extensão de 4,00 metros confronta-se com Av. Benjamin Constant, a seguir forma ângulo interno de 91°35', ao leste na extensão de 39,86 metros confronta-se com área B, remanescente, de propriedade de Agro Comercial Klein Ltda., a seguir forma ângulo interno de 89°57', ao norte na extensão de 4,00 metros confronta-se com Rua Nicolau Junges, a seguir forma ângulo interno de



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

90°03', ao oeste na extensão de 40,00 metros confronta-se com Rua Nicolau Junges, encontrando o ponto inicial onde forma ângulo interno de 88°25'.

Art. 3º A ÁREA A, descrita no Art. 2º, I, destina-se ao recuo viário da Rua Nicolau Junges.

Art. 4º As áreas a serem permutadas foram avaliadas pela Comissão de Avaliação de Imóveis em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) cada;

Art. 5º As despesas de desmembramento, escrituração e registro das áreas correrão por conta de cada parte, respectivamente.

Art. 6º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a abrir matrícula própria junto ao Registro de Imóveis de Lajeado do imóvel descrito no Art. 2º, I (ÁREA "A").

Art. 7º As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta de dotação orçamentária própria.

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

LAJEADO, 05 DE SETEMBRO DE 2018.

**MARCELO CAUMO,
PREFEITO**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 115/2018.

Expediente: 1747/2018, 14206/15 e 23260/2010

**SENHOR PRESIDENTE.
SENHORES VEREADORES.**

Encaminhamos à apreciação desse Poder Legislativo o anexo Projeto de Lei que autoriza a permuta de área do Município de Lajeado com área de Agro Comercial Klein Ltda, destinada ao recuo viário (alargamento) da Rua Nicolau Junges, esquina com a Av. Benjamin Constant, no Bairro Montanha.

As obras de alargamento e pavimentação na Rua Nicolau Junges foram concluídas ainda no ano de 2015, sem contudo haver a correspondente indenização ao proprietário do imóvel atingido pela ampliação da via.

Dessa forma, a fim de regularizar a situação e evitar o ajuizamento de demanda judicial em desfavor do Município, o Poder Executivo diligenciou junto ao proprietário no sentido de compor o impasse através da realização da permuta ora apresentada.

Nesse sentido, para viabilidade da proposta, será necessária a desafetação da área pública institucional do Município de Lajeado, matriculada no Registro de Imóveis de Lajeado sob nº 44.573, e sua afetação para bem dominial, a fim de permitir a permuta.

Com isso, será permutada a área do Município pela faixa de terra desmembrada do imóvel matriculado sob nº 32.551, de propriedade da empresa Agro Comercial Klein, com 159,72m², que serviu para o alargamento da Rua Nicolau Junges com base nas disposições constantes à época na Lei nº 7.650/06 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Lajeado.

Nesse ponto, cabe ressaltar que, conforme Ata nº 05/2018-04 da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, as áreas a serem permutadas foram avaliadas em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) cada, equivalendo-se entre si.

Diante das argumentações acima expostas e para que o Município possa realizar a permuta das áreas, solicitamos apreciação da proposta por esta Casa Legislativa.

Atenciosamente,

LAJEADO, 05 DE SETEMBRO DE 2018.

**MARCELO CAUMO
PREFEITO**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMOVEIS DE LAJEADO

página 1/4

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		REGISTRO GERAL	
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS		LIVRO N.º 2	
Matrícula	Lajeado, 30 de junho	de 1995	Fls. 01
32.551			
<p>IMÓVEL: Uma área de terras com a superfície de 3.006,8862m² (três mil, seis metros, oitenta e oito decímetros e sessenta e dois centímetros quadrados), sem benfeitorias, localizada em Lajeado-RS, Bairro Olarias-Picada Moinhos, zona rural, com as seguintes confrontações: ao NORTE, na extensão de 77,85 metros, com propriedade da Oliveira S/A.; ao SUL na extensão de 77,8985 metros, com propriedade do Município de Lajeado; ao LESTE, na extensão de 37,2482 metros, com propriedade de Guido Francisco Scheid; ao OESTE, na extensão de 40,00 metros, com o prolongamento da rua Nicolau A. Junges. - PROPRIETÁRIOS: MARIA ANGELA SCHEID, nascida aos 15 de março de 1971, brasileira, solteira, menor púbere, estudante, residente e domiciliada em Lajeado-RS, com 50% (cinquenta por cento) do imóvel e ROSANE SCHEID, nascida aos 27 de janeiro de 1973, brasileira, solteira, menor púbere, estudante, residente e domiciliada em Lajeado-RS, com 50% (cinquenta por cento) do imóvel. - MATR. ORIG. n.º 5.379 (fls. 01/02 Livro n.º 02) de 03 de agosto de 1978. - Eu, <u>Luiz Egon Richter</u>, Oficial Substituto, procedi a abertura desta Matrícula. - DOU FE. - Cota: 0,50 Ure</p> <p>Av. 1/32.551 - 30. junho. 1995. - USUFRUTO - Proceda-se esta averbação para constar que, conforme R. 4/5.379 permanece o usufruto a favor de JOSÉ BRUNO SCHEID e sua esposa CELIJA SCHEID do imóvel acima descrito. - DOU FE. - Oficial Substituto. - Cota: 1,00 Ure</p> <p>Av. 2-32.551 - 06 dezembro. 1996. - CANCELAMENTO PARCIAL / USUFRUTO - Proceda-se esta averbação para constar que, a requerimento datado de 03 de dezembro de 1996, instruído com cópia fotostática autenticada da Certidão de Óbito extraída das folhas 025v. do Livro C-20, pela Escrivania Autorizada do Registro Civil desta cidade de Comarca de Lajeado (RS), onde consta o assento de óbito de José Bruno Scheid, fica cancelado 50% (cinquenta por cento) do usufruto objeto da Av. 1-32.551. - A metade do imóvel foi avaliada por R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia n.º 364601 no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais). - Protocolo n.º 84.492, Liv. 1-E. de 04 de dezembro de 1996. - DOU FE. - Oficial Substituto (Luiz Egon Richter) Emol: 5,42 URES</p> <p>Av. 3-32.551 - 09 dezembro. 1996. - LOCALIZAÇÃO / IMÓVEL - Proceda-se esta averbação para constar que, a requerimento datado de 06 de dezembro de 1996, instruído com Certidão da Prefeitura Municipal de Lajeado NCI n.º 642/96, datada de 05 de dezembro de 1996, o imóvel objeto da presente matrícula localiza-se no perímetro urbano desta cidade, conforme Lei n.º 4.788/92. - Protocolo n.º 84.537, Liv. 1-E. de 09 de dezembro de 1996. - DOU FE. - Oficial Substituto (Luiz Egon Richter) Emol: 1,00 URE</p> <p>Av. 4-32.551 - 09 dezembro. 1996. - ATUALIZAÇÃO / IMÓVEL - Proceda-se esta averbação para constar que, a requerimento datado de 06 de dezembro de 1996, instruído com Certidão da Prefeitura Municipal de Lajeado NCI n.º 642/96, datada de 05 de dezembro de 1996, o imóvel objeto da presente matrícula, localiza-se nesta cidade, bairro Montanha (interior bairro Olarias - Picada Moinhos), à Av. Benjamin Constant, lado ímpar, esquina com a rua Nicolau A. Junges, no quarteirão formado pela Avenida Benjamin Constant, rua Nicolau A. Junges e rua Irmando R. Weisheimer, considerado como Setor 12, Quadra 2210, lote</p>			

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 2



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMOVEIS DE LAJEADO

CERTIDÃO

página 4/4

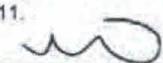
R-10-32.551.- 30.Novembro.2004.- HIPOTECA - Devedora e hipotecante: Agro Comercial Klein Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 93.993.855/0001-41, com sede na Rua Nicolau Araújo Junges nº 1079, Bairro Montanha, Lajeado(RS), neste ato representada por seu administrador, Jorge Klein, CPF nº 191.235.740-20.- CREDORA: Monsanto do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 64.858.525/0001-45, com sede na Av. Nações Unidas, nº 12.901, 7º e 8º andares, Torre Norte, Bairro Brooklin, São Paulo(SP), neste ato representada por seu procurador, Nilson Masqueto, CPF nº 626.275.119-04.- VALOR: para garantia e segurança não só dos créditos da credora e seus acessórios existentes e decorrentes de tais aquisições e sem prejuízo de outras garantias já prestadas ou que vierem e ser prestadas, ela Credora abre crédito no valor de R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais) para que a Devedora possa efetuar suas compras de mercadorias.- PRAZO: O ajustado no presente instrumento vigirá por prazo indeterminado, enquanto perdurar as operações entre a Devedora e a Credora. No entanto, as garantias ora constituídas subsistirão até a liquidação integral das dívidas constituídas pela Devedora junto à Credora, originárias das operações já existentes, bem como das eventuais e posteriores compras de mercadorias.- GARANTIA: em hipoteca de primeiro grau, o imóvel objeto da presente matrícula.- FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo com Garantia Hipotecária, lavrada aos 11 de novembro de 2004 (fls.125 a 128, Liv. nº 52 de Contratos), pelo Tabelião-Substituto do Tabelionato de Notas desta Cidade e Comarca de Lajeado(RS).- Foram apresentadas: Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, emitida aos 14 de setembro de 2004; Certidão Positiva com Efeito de Negativa Quanto à Dívida Ativa da União, emitida aos 15 de setembro de 2004; CND/INSS nº 040432004-19024050, emitida aos 6 de setembro de 2004.- Protocolo nº 126.666, Livro 1-1, de 26 de novembro de 2004.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta(Rosaura Bosse)  Emol:R\$1.589,00.-

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia de matrícula refere-se a uma reprodução fiel da forma e conteúdo da original arquivada neste Ofício. Último ato registral: R-10-32.551/Livro2-RG.

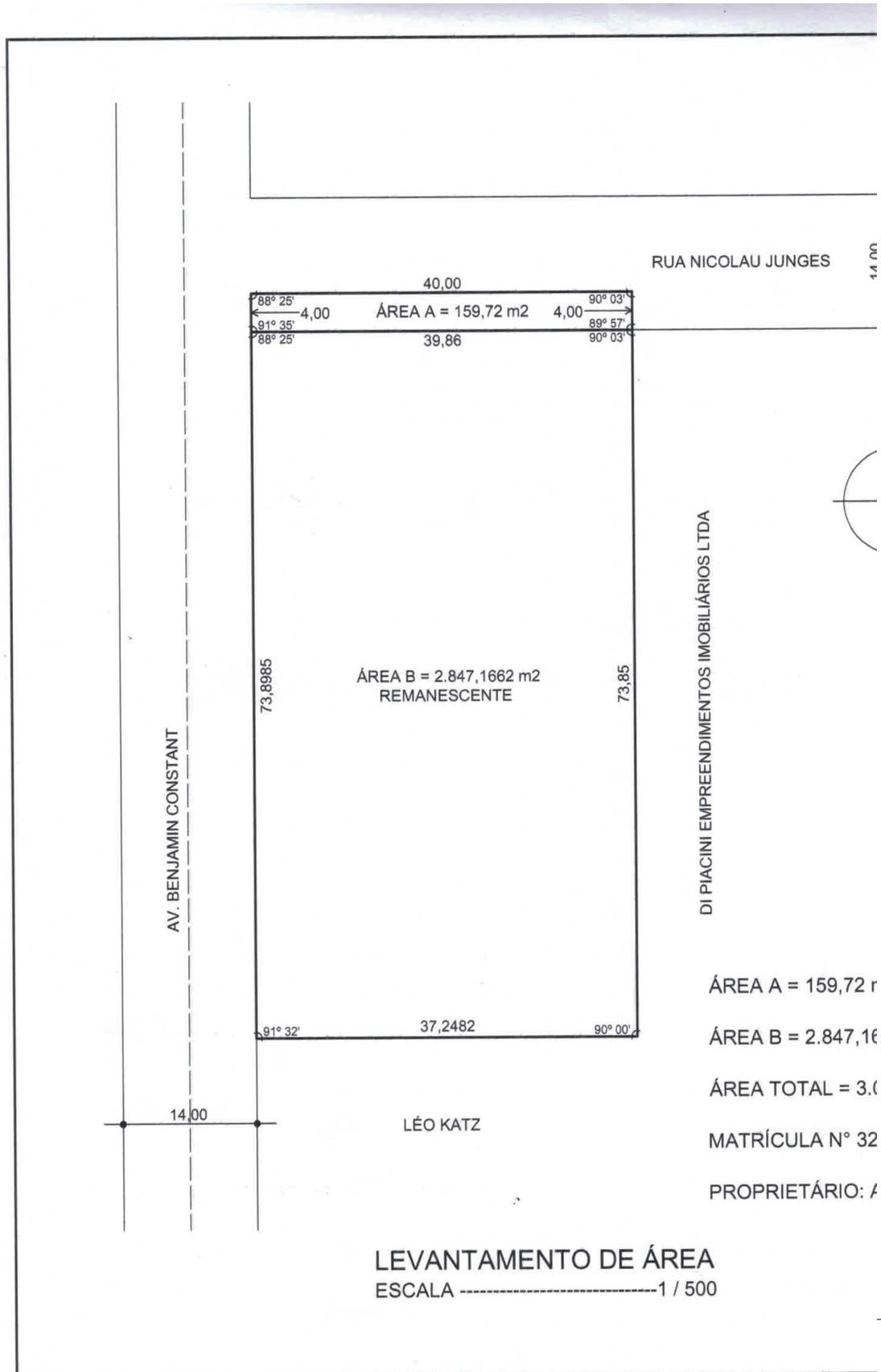
Lajeado(RS), 28 de Março de 2011.

Emol. Busca R\$ 5,30 - 0350.01.1100011.29951 R\$ 0,20
Certidão R\$ 12,80 - 0350.03.1000004.05310 R\$ 0,40
P.E.D. R\$ 2,70 - 0350.01.1100011.29952 R\$ 0,20


Marta de Oliveira



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

MEMORIAL DESCRITIVO

DESMEMBRAMENTO

PROPRIETÁRIO: Agro Comercial Klein Ltda.

LOCAL: Av. Benjamin Constant
Bairro Montanha, Lajeado/RS

MATRÍCULA: 32.551

SUPERFÍCIE: 3.006,8862m²

ÁREA A: (a desmembrar, ocupada pela Rua Nicolau Junges, para fins de permuta)

Uma área de terreno urbano com superfície de 159,72m², sem benfeitorias, de propriedade de Agro Comercial Klein Ltda., situada à Av. Benjamin Constant esquina com Rua Nicolau Junges, Bairro Montanha, Lajeado/RS, parte da matrícula nº 32.551, considerado setor 12, quadra 169, parte do lote 100, com as seguintes dimensões e confrontações: a sul na extensão de 4,00 metros confronta-se com Av. Benjamin Constant, a seguir forma ângulo interno de 91°35', ao leste na extensão de 39,86 metros confronta-se com área B, remanescente, de propriedade de Agro Comercial Klein Ltda., a seguir forma ângulo interno de 89°57', ao norte na extensão de 4,00 metros confronta-se com Rua Nicolau Junges, a seguir forma ângulo interno de 90°03', ao oeste na extensão de 40,00 metros confronta-se com Rua Nicolau Junges, encontrando o ponto inicial onde forma ângulo interno de 88°25'.

ÁREA B: (remanescente)

Uma área de terreno urbano com superfície de 2.847,1662m², sem benfeitorias, de propriedade de Agro Comercial Klein Ltda., situada à Av. Benjamin Constant esquina com área A (ocupada pela Rua Nicolau Junges), Bairro Montanha, Lajeado/RS, parte da matrícula nº 32.551, considerado setor 12, quadra 169, parte do lote 100, com as seguintes dimensões e confrontações: a sul na extensão de 73,8985 metros confronta-se com Av. Benjamin Constant, a seguir forma ângulo interno de 91°32', ao leste na extensão de 37,2482 metros confronta-se com propriedade de Léo Katz, a seguir forma ângulo interno de 90°00', ao norte na extensão de 73,85 metros confronta-se com propriedade de Di Piacini Empreendimentos Imobiliários Ltda., a seguir forma ângulo interno de 90°03', ao oeste na extensão de 39,86 metros confronta-se com área A (ocupada pela Rua Nicolau Junges), encontrando o ponto inicial onde forma ângulo interno de 88°25'.

Lajeado, 18 de fevereiro de 2016.


Roberto Gonçalves de Azevedo
Arquiteto - CAU A24130-0


Marta Peikoto de Oliveira
Secretária de Planejamento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

ATA Nº 05/2018 - 04

No dia trinta e um do mês de julho do corrente ano (31/07/2018), com início às nove horas e trinta minutos, os membros da Comissão de Avaliação de Imóveis, abaixo assinados, nomeados pela Portaria nº 23050/2014, sob a presidência do Engenheiro Civil Franki Bersch, reuniram-se na Secretaria de Planejamento e analisaram diversos processos, com o objetivo de avaliar as áreas em questão. Foram avaliados os seguintes processos: [...] **Expediente nº 14206/2015 de AGRO COMERCIAL KLEIN LTDA**, onde é solicitada a avaliação do valor de mercado de duas áreas de terras. Trata-se de uma faixa de terras desapropriada para alargamento da Rua Nicolau A Junges, que possui 4,00 m de frente para a Av. Benjamin Constant e 40,00 m de profundidade (frente para a Rua Nicolau A Junges), totalizando 160,00 m². Esta faixa de terras é parte da Matrícula nº 32.551 do Registro de Imóveis de Lajeado/RS, com área total de 3.006,89 m². Em terrenos de grande porte, desde que a área remanescente não reste prejudicada por ser insuficiente ao bom aproveitamento, o método a ser utilizado para definir a indenização é o “Antes e Depois”, na mesma data de referência, onde é calculada a diferença entre o valor do imóvel original e do imóvel remanescente, conforme item 11.1.2.2 da NBR 14653-2. Na desapropriação em questão, analisando a área remanescente, conclui-se que a mesma não ficou encravada e a redução de área não inviabilizou sua utilização ou seu desmembramento. Contudo, como o imóvel perdeu frente para a Av. Benjamin Constant (via de maior valor para a qual o imóvel entesta), há de se calcular a desvalorização ocorrida em decorrência desta redução. Depois de vistoriar o local, examinar os documentos pertinentes e comparar o imóvel a ser avaliado com outros imóveis em oferta ou recentemente comercializados na região, os membros da comissão concluíram que o valor venal do metro quadrado de um lote nas proximidades do avaliando, com frente para a Av. Benjamin Constant, é R\$940,00



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



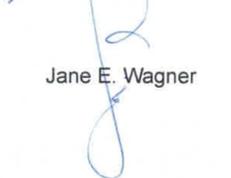
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

(novecentos e quarenta reais). Tendo em vista que o imóvel perdeu frente, aplica-se o valor do metro quadrado para estimar a indenização, mesmo que a faixa desapropriada não caracterize um lote com dimensões que permitam o seu aproveitamento como tal. Sendo assim, estima-se o valor da faixa de terras desapropriada, com 160,00 m², em **R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**.

A outra área a ser avaliada é uma área de terras urbana com a superfície de 420,00 m², sem benfeitorias, localizada nesta Cidade, Bairro Montanha, Rua das Nogueiras, descrita na matrícula do Registro de Imóveis de Lajeado, nº 44.573. Depois de vistoriar o local, examinar os documentos pertinentes e comparar o imóvel a ser avaliado com outros imóveis em oferta ou recentemente comercializados na região, os membros da comissão concluíram que o valor venal do imóvel é **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**. [...] Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que será assinada pelo presidente e pelos membros da Comissão.

Lajeado, 31 de julho de 2018.


Franki Bersch


Jane E. Wagner


Rudolfo Goldmeier


Roguê Luis Kaufmann



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Alargamento Rua Nicolau Junges – Área da Comercial Agro Klein Ltda



Área permutada – Município de Lajeado

