



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

---

## PROJETO DE LEI Nº 112, DE 20 DE NOVEMBRO DE 2020.

*Altera a Lei nº 10.803, de 29 de março de 2019, que 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 aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica alterada a Lei nº 10.803, de 29 de março de 2019, que 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., passando a vigorar com a seguinte redação:

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

I – ÁREA B (a desmembrar - permutar)

Uma área urbana com 185,0262 m<sup>2</sup> (cento e oitenta e cinco vírgula zero duzentos e sessenta e dois metros quadrados), sem edificações, localizada nesta cidade, Bairro Montanha, ocupada pela Rua Nicolau A. Junges, esquina com a Avenida Benjamin Constant, no quarteirão formado pela Avenida Benjamin Constant e pelas Ruas Nicolau A. Junges e Irmando R. Weisheimer, considerada como Setor 12, Quadra 169, parte do Lote 100, confrontando-se e medindo: ao SUL, com a Avenida Benjamin Constant, onde mede 4,7685 metros; segue na direção Norte, no sentido horário, formando um ângulo interno de 87°53' com o segmento anterior, pelo lado OESTE, com a Rua Nicolau A. Junges, onde mede 40,00 metros; segue na direção Leste, formando um ângulo interno de 90°06' com o segmento anterior, pelo lado NORTE, com a Rua Nicolau A. Junges, onde mede 4,50 metros; segue na direção Sul, formando um ângulo interno de 90°16' com o segmento anterior, pelo lado LESTE, com a Área A (Remanescente), onde mede 39,83 metros, encontrando o segmento inicialmente descrito em um ângulo interno de 91°45'.

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



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

---

Art. 4º As áreas a serem permutadas foram avaliadas pela Comissão de Avaliação de Imóveis em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) cada;

Art. 5º .....

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 “B”).” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**MARCELO CAUMO**  
**PREFEITO**



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

---

**JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 112/2020**

Expediente nº 14471/2020.

**SENHOR PRESIDENTE.  
SENHORES VEREADORES.**

Encaminhamos a essa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei, que altera a Lei nº 10.803, de 29 de março de 2019, que 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.

A Secretaria do Planejamento relatou, através do expediente administrativo nº 14471/2020, que as medidas da área desmembrada do imóvel de propriedade de Agro Comercial Klein Ltda. constantes na proposta original da Lei nº 10.803/2019 estavam equivocadas, solicitando a sua correção.

Dessa forma, foram elaborados novo mapa, memorial descritivo e ata de avaliação da Comissão de Avaliação de Imóveis, ajustando as medidas e valores para a situação atual.

Com isso, a área permutada que antes tinha 159,72m<sup>2</sup> agora passou a ter 185,0262m<sup>2</sup>, sendo que seu valor de avaliação restou majorado de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Importante ressaltar que o valor das áreas permutadas continuou a equivaler-se entre si, conforme afirmado pela Comissão de Avaliação de Imóveis, através da Ata nº 13/2020-05.

Diante das argumentações acima expostas, solicitamos apreciação da proposta pela Casa Legislativa.

Atenciosamente,

**LAJEADO, 20 DE NOVEMBRO DE 2020.**

**MARCELO CAUMO  
PREFEITO**



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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE LAJEADO  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
JULIANA FOLLMER BORTOLIN LISBOA  
REGISTRADORA

Página 1 de 4

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		REGISTRO GERAL		Matrícula 32.551
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS		LIVRO N.º 2		
Matrícula 32.551	Lajeado, 30 de junho	de 1995	Fls.01	

**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.ª. nº 5.379 (fls.01/02 Livro nº 02) de 03 de agosto de 1978.- Eu, *Luiz Egon Richter*, Oficial Substituto, procedi a abertura desta Matrícula.- DOU FE.- Cota: 0,50 Ure

**Av.1/32.551.- 30.junho.1995.- USUFRUTO -** *Luiz Egon Richter* Procedeu-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: *Luiz Egon Richter* Cota: 1,00 Ure

**Av.2-32.551.- 06.dezembro.1996.- CANCELAMENTO PARCIAL / USUFRUTO -** Procedeu-se esta averbação para constar que, à 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 Escrevente 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 nº 364601, no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais).- Protocolo nº 84.492. Liv.1-E, de 04 de dezembro de 1996.- DOU FE.- Oficial Substituto (Luiz Egon Richter) Emol: 5,42 URES

**Av.3-32.551.- 09.dezembro.1996.- LOCALIZAÇÃO / IMÓVEL -** Procedeu-se esta averbação para constar que, à requerimento datado de 06 de dezembro de 1996, instruído com Certidão da Prefeitura Municipal de Lajeado NCI nº 642/96, datada de 05 de dezembro de 1996, o imóvel objeto da presente matrícula, localiza-se no perímetro urbano desta cidade, conforme Lei nº 4.788/92.- Protocolo nº 84.537. Liv.1-E, de 09 de dezembro de 1996.- DOU FE.- Oficial Substituto (Luiz Egon Richter) Emol: 1,00 URE

**Av.4-32.551.- 09.dezembro.1996.- ATUALIZAÇÃO/IMÓVEL -** Procedeu-se esta averbação para constar que, à requerimento datado de 06 de dezembro de 1996, instruído com Certidão da Prefeitura Municipal de Lajeado NCI nº 642/96, datada de 05 de dezembro de 1996, o imóvel objeto da presente matrícula, localiza-se nesta cidade, bairro Montanha (anterior 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 Irmundo R. Weisheimer, considerado como Setor 12, Quadra 2210, lote

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



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

Página 2 de 4

Continuação da página anterior

100, confrontando-se: ao SUL, na extensão de 77,8985 metros com a Av. Benjamin Constant, ao NORTE, na extensão de 77,85 metros, com Calçados Andreza Ltda; a LESTE, na extensão de 37,2482 metros, com propriedade de Leo Katz; e ao OESTE, na extensão de 40,00 metros, com a rua Nicolau A. Junges. - Protocolo nº 84.537, Liv.1-E, de 09 de dezembro de 1996.- DOU FE.- Oficial Substituto (Luiz Egon Richter) Emol:1.00 URE

R.5-32.551.- 09.dezembro.1996.- COMPRA E VENDA / NUA-PROPRIEDADE - Transmitedentes: Maria Angela Scheid, inscrita no CIC sob nº 686.803.680-91 e Rosane Scheid, inscrita no CIC sob nº 686.803.920-49, brasileiras, solteiras, maiores, estudantes, residentes e domiciliadas à rua Nicolau Junges, nº 736, bairro Montanha, nesta cidade.- ADQUIRENTE: AGRO COMERCIAL KLEIN LTDA., com sede nesta cidade, à rua Nicolau Araújo Junges, nº 1.079, Bairro Montanha, nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 93.993.855/0001-41, neste ato representada por seu sócio-gerente, Jorge Klein, inscrito no CIC sob nº 191.235.740-20.- IMÓVEL: 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da presente matrícula.- VALOR: R\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais), em conjunto com o R.6-32.551.- AV.FISCAL: R\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais), em conjunto com o R.6-32.551, sendo que não incide ITEI, conforme Lei nº 4.233, artigo 16, inciso I.- TÍTULO: E.P.C.V., lavrada aos 06 de dezembro de 1996 (fls.042/043, Liv.37-C), pelo Substituto do Tabelião desta cidade e Comarca de Lajeado (RS).- As vendedoras declararam que não são equiparadas à empresa, para os fins da Lei nº 8.212/91.- Protocolo nº 84.536, Liv.1-E, de 09 de dezembro de 1996.- DOU FE.- Oficial Substituto (Luiz Egon Richter) Emol:12,13 URES

R.6-32.551.- 09.dezembro.1996.- COMPRA E VENDA / USUFRUTO - Transmitedente: Celita Scheid, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CIC sob nº 542.902.950-53, residente e domiciliada à rua Nicolau Junges, nº 736, Bairro Montanha, nesta cidade.- ADQUIRENTE: AGRO COMERCIAL KLEIN LTDA., com sede nesta cidade, à rua Nicolau Araújo Junges, nº 1.079, bairro Montanha, nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 93.993.855/0001-41, neste ato representada por seu sócio-gerente, Jorge Klein, inscrito no CIC sob nº 191.235.740-20.- OBJETO: 50% (cinquenta por cento) do usufruto, objeto da Av.1-32.551.- VALOR: R\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais), em conjunto com o R.5-32.551.- AV.FISCAL: IDEM.- TÍTULO: E.P.C.V., lavrada aos 06 de dezembro de 1996 (fls.042/043, Liv.37-C), pelo Substituto do Tabelião desta cidade e Comarca de Lajeado (RS).- A vendedora declarou que não se equipara à empresa, para os fins da Lei nº 8.212/91.- Protocolo nº 84.536, Liv.1-E, de 09 de dezembro de 1996.- DOU FE.- Oficial Substituto (Luiz Egon Richter) Emol:12,13 URES

R.7-32.551.- 09.dezembro.1996.- COMPRA E VENDA - Transmitedentes: Maria Angela Scheid, inscrita no CIC sob nº 686.803.680-91 e Rosane Scheid, inscrita no CIC sob nº 686.803.920-49, brasileiras, solteiras, maiores, estudantes, residentes e domiciliadas à rua Nicolau Junges, nº 736, bairro Montanha, nesta cidade.- ADQUIRENTE: AGRO COMERCIAL KLEIN LTDA., com sede nesta cidade, à rua Nicolau Araújo Junges, nº 1.079, Bairro Montanha, nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 93.993.855/0001-41, neste ato representada por seu sócio-gerente, Jorge Klein, inscrito no CIC sob nº 191.235.740-20.- IMÓVEL: 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da presente matrícula.- VALOR:

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página



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

Continuação da página anterior

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		REGISTRO GERAL	Matrícula -32.551-
	REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS			
	Matrícula -32.551-	Lajeado, 09 de dezembro de 1996.	LIVRO N.º 2	
			Fls. 02	

R\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais).- AV.FISCAL: R\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais).- TÍTULO: E.P.C.V., lavrada aos 06 de dezembro de 1996 (fls.042/043, Liv.37-C), pelo Substituto do Tabelião desta cidade e Comarca de Lajeado (RS).- As vendedores declararam que não são equiparadas à empresa, para os fins da Lei n.º 8.212/91.- Protocolo n.º 84.536, Liv.1-E, de 09 de dezembro de 1996.- DOU FE.- Oficial Substituto (Luiz Egon Richter) Emol: 20,29 URES

R.8/32.551.- 17.outubro.1997.- HIPOTECA - Devedora: Agro Comercial Klein Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Nicolau Araújo Junges, n.º 1.079 Bairro Montanha, Município de Lajeado/RS, inscrita no CGC/MF sob n.º 93.993.855/0001-41, neste ato representada por seus representantes legais Srs. Jorge Klein, CPF n.º 191.235.740-20; Eugênio José Kist, CPF n.º 069.294.350-15 e Elton Heemann, CPF n.º 297.687.300-30.- CREDORA: CARGILL AGRÍCOLA S/A., empresa com sede à Rua Olavo Bilac, n.º 157 na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CGC/MF sob n.º 60.498.706/0001-57 neste ato representada por seu Diretor, Sr. Valdemar Jensen, CPF n.º 015.461.638-91.- VALOR: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).- ENCARGOS FINANCEIROS: Por ocasião do faturamento estipular-se-á a data de vencimento para pagamento integral do preço do produto consignado, e no caso de inadimplemento por parte da Devedora, acordam as partes em fazer incidir sobre o mesmo os encargos financeiros de acordo com a variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), mais juros à razão de 01% (um por cento) ao mês, acréscimos que incidirão ininterruptamente desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento.- FORMA E PRAZO: A dívida será paga na forma e prazos estipulados nas faturas e notas fiscais de vendas de mercadorias.- GARANTIA: Em primeira e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, para garantir as obrigações referidas na presente Escritura, assim como todas as demais contidas nas faturas de compra e venda emitidas entre a Credora e Devedora, ou que venham a ser emitidas até a data de 31 de dezembro de 2001.- TÍTULO: Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada aos 16 de setembro de 1997 (fls.244/245/246, Livro n.º 095) pelo Escrevente do Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Andará, Estado do Paraná.- Foi apresentado Cert. n.º 830599 Série G, negativa de débitos para com o INSS, datada de 07 de março de 1997 e Cert. n.º 0.796.727, negativa de débitos para com a Receita Federal, datada de 15 de abril de 1997.- Protocolo n.º 88.206, Livro n.º 1-E, datado de 15 de outubro de 1997.- DOU FE.- Registrador Substituto (Luiz Egon Richter) Emol. 43,85 URE

AV-9-32.551.- 24.Dezembro.2003.- CANCELAMENTO/HIPOTECA - Procedem-se a esta averbação para constar que, nos termos do Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Garantia Hipotecária em 1º Grau, datado aos 12 de novembro de 2003, devidamente assinado por Walfrido Marinho e Sérgio Alair Barroso, pela Cargill Agrícola S.A., fica cancelada a hipoteca objeto do R-8-32.551.- Protocolo n.º 120.507, Livro 1-H, de 19 de dezembro de 2003.- DOU FÉ.- Registrador Público (Carlos Fernando Westphalen Santos) Emol. R\$ 29,80

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



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

Página 4 de 4

Continuação da página anterior

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 Masquieto, 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 um 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.-

AV-11-32.551.- 02 de janeiro de 2019.- CANCELAMENTO/HIPOTECA - Procede-se a esta averbação para constar que fica cancelada a hipoteca objeto do R-10-32.551, tendo em vista a quitação da dívida, nos termos da Autorização para Baixa de Hipoteca, emitida em 29/10/016, Lajeado(RS), devidamente assinado por JOSE ALVES SIMÃO JUNIOR, inscrito no CPF sob nº 294.285.068-00, na qualidade de representante da MONSANTO DO BRASIL LTDA.- Protocolo nº 251205, Livro 1-A, de 30/11/2018.- Eu, Gabrieli Dapont da Rosa, Auxiliar Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Raquel Geanezini Guerra):  Emol: R\$68,30 Selo: 0350.04.1800005.02027 = R\$3,30 PED: R\$4,60 Selo PED: 0350.01.1800005.31645 = R\$1,40 -

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Lajeado-RS, 20 de julho de 2020, às 09:49:57.

Total: R\$43,50 - ( )

Certidão 4 páginas: R\$23,00 (0350.03.1800005.44939 = R\$2,70)

Busca em livros e arquivos: R\$9,50 (0350.02.1900003.47858 = R\$1,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$5,00 (0350.01.1900003.45316 = R\$1,40)

  
Gabrieli Dapont da Rosa  
Escrevente Autorizada



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  
097261 53 2020 00034874 68

Rua Irmão Emílio Conrado, 110 - Sala 204 - Bairro Florestal - Lajeado - RS - CEP: 95.900-704 - Fone: (51)3710.2688

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS



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

**MEMORIAL DESCRITIVO**

**OBJETIVO:** O presente memorial descritivo visa descrever uma área de terrenos urbana para fins de inserção de ângulos internos, cumulado com desmembramento.

**MATRÍCULA:** 32.551 – 3.006,8862 m<sup>2</sup>

**PROPRIETÁRIA:** Agro Comercial Klein Ltda.

**SITUAÇÃO ATUAL**

**DESCRIÇÃO:** Uma área de terrenos urbana com a superfície de 3.006,8862 m<sup>2</sup> (três mil e seis vírgula oito mil, oitocentos e sessenta e dois metros quadrados), sem edificações, localizada nesta cidade, Bairro Montanha, na Avenida Benjamin Constant, lado ímpar, esquina com a Rua Nicolau A. Junges, no quarteirão formado pela Avenida Benjamin Constant e pelas Ruas Nicolau A. Junges e Irmando R. Weisheimer, considerada como Setor 12, Quadra 169, Lote 100, confrontando-se e medindo: ao SUL com a Avenida Benjamin Constant, onde mede 77,8985 metros; segue na direção Norte, no sentido horário, formando um ângulo interno de 87°53' com o segmento anterior, pelo lado OESTE, com a Rua Nicolau A. Junges, onde mede 40,00 metros; segue na direção Leste, formando um ângulo interno de 90°06' com o segmento anterior, pelo lado NORTE, com os imóveis matriculados sob n° 70.743 e n° 70.755, onde mede 77,85 metros; segue na direção Sul, formando um ângulo interno de 89°53' com o segmento anterior, pelo lado LESTE, com o imóvel matriculado sob n° 31.351, onde mede 37,2482 metros, encontrando o segmento inicialmente descrito em um ângulo interno de 92°08', sendo que ao longo da Avenida Benjamin Constant existe um Futuro Recuo Viário, o qual ocupa uma área de 223,33 m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e três vírgula trinta e três metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao SUL, com a Avenida Benjamin Constant, onde mede 73,13 metros; segue na direção Norte, no sentido horário, formando um ângulo interno de 88°15' com o segmento anterior, pelo lado OESTE, com a Rua Nicolau A. Junges, onde mede 2,97 metros; segue na direção Leste, formando um ângulo interno de 91°53' com o segmento anterior, pelo lado NORTE, dentro da propriedade, onde mede 73,16 metros; segue na direção Sul, formando um ângulo interno de 87°44' com o segmento anterior, pelo lado LESTE, com o imóvel matriculado sob n° 31.351, onde mede 3,14 metros, encontrando o segmento inicialmente descrito em um ângulo interno de 92°08'.

**DESMEMBRAMENTO**

**ÁREA A – REMANESCENTE**

**DESCRIÇÃO:** Uma área de terrenos urbana com a superfície de 2.821,86 m<sup>2</sup> (dois mil, oitocentos e vinte e um vírgula oitenta e seis metros quadrados), sem edificações, localizada nesta cidade, Bairro Montanha, na Avenida Benjamin Constant, lado ímpar, esquina com a Rua Nicolau A. Junges, no quarteirão formado pela Avenida Benjamin Constant e pelas Ruas Nicolau A. Junges e Irmando R. Weisheimer, considerada como Setor 12, Quadra 169, parte do Lote 100, confrontando-se e medindo: ao SUL com a Avenida Benjamin Constant, onde mede 73,13 metros; segue na direção Norte, no sentido horário, formando um ângulo



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

interno de 88°15' com o segmento anterior, pelo lado OESTE, com a Rua Nicolau A. Junges, onde mede 39,83 metros; segue na direção Leste, formando um ângulo interno de 89°44' com o segmento anterior, pelo lado NORTE, com os imóveis matriculados sob nº 70.743 e nº 70.755, onde mede 73,35 metros; segue na direção Sul, formando um ângulo interno de 89°53' com o segmento anterior, pelo lado LESTE, com o imóvel matriculado sob nº 31.351, onde mede 37,2482 metros, encontrando o segmento inicialmente descrito em um ângulo interno de 92°08'. Ao longo da Avenida Benjamin Constant existe um Futuro Recuo Viário, o qual ocupa uma área de 223,33 m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e três virgula trinta e três metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao SUL, com a Avenida Benjamin Constant, onde mede 73,13 metros; segue na direção Norte, no sentido horário, formando um ângulo interno de 88°15' com o segmento anterior, pelo lado OESTE, com a Rua Nicolau A. Junges, onde mede 2,97 metros; segue na direção Leste, formando um ângulo interno de 91°53' com o segmento anterior, pelo lado NORTE, dentro da propriedade, onde mede 73,16 metros; segue na direção Sul, formando um ângulo interno de 87°44' com o segmento anterior, pelo lado LESTE, com o imóvel matriculado sob nº 31.351, onde mede 3,14 metros, encontrando o segmento inicialmente descrito em um ângulo interno de 92°08'.

**ÁREA B – A Desmembrar**

(Rua Nicolau A. Junges – a ser dada ao município)

Válido  
SEPLAN

**DESCRIÇÃO:** Uma área urbana com 185,0262 m<sup>2</sup> (cento e oitenta e cinco vírgula zero duzentos e sessenta e dois metros quadrados), sem edificações, localizada nesta cidade, Bairro Montanha, ocupada pela Rua Nicolau A. Junges, esquina com a Avenida Benjamin Constant, no quarteirão formado pela Avenida Benjamin Constant e pelas Ruas Nicolau A. Junges e Irmando R. Weisheimer, considerada como Setor 12, Quadra 169, parte do Lote 100, confrontando-se e medindo: ao SUL, com a Avenida Benjamin Constant, onde mede 4,7685 metros; segue na direção Norte, no sentido horário, formando um ângulo interno de 87°53' com o segmento anterior, pelo lado OESTE, com a Rua Nicolau A. Junges, onde mede 40,00 metros; segue na direção Leste, formando um ângulo interno de 90°06' com o segmento anterior, pelo lado NORTE, com a Rua Nicolau A. Junges, onde mede 4,50 metros; segue na direção Sul, formando um ângulo interno de 90°16' com o segmento anterior, pelo lado LESTE, com a Área A (Remanescente), onde mede 39,83 metros, encontrando o segmento inicialmente descrito em um ângulo interno de 91°45'.

**APROVADO - SEPLAN**

Prof. Mun. de Lajeado - RS

Data 12, 08, 20

Lajeado, 09 de março de 2020.

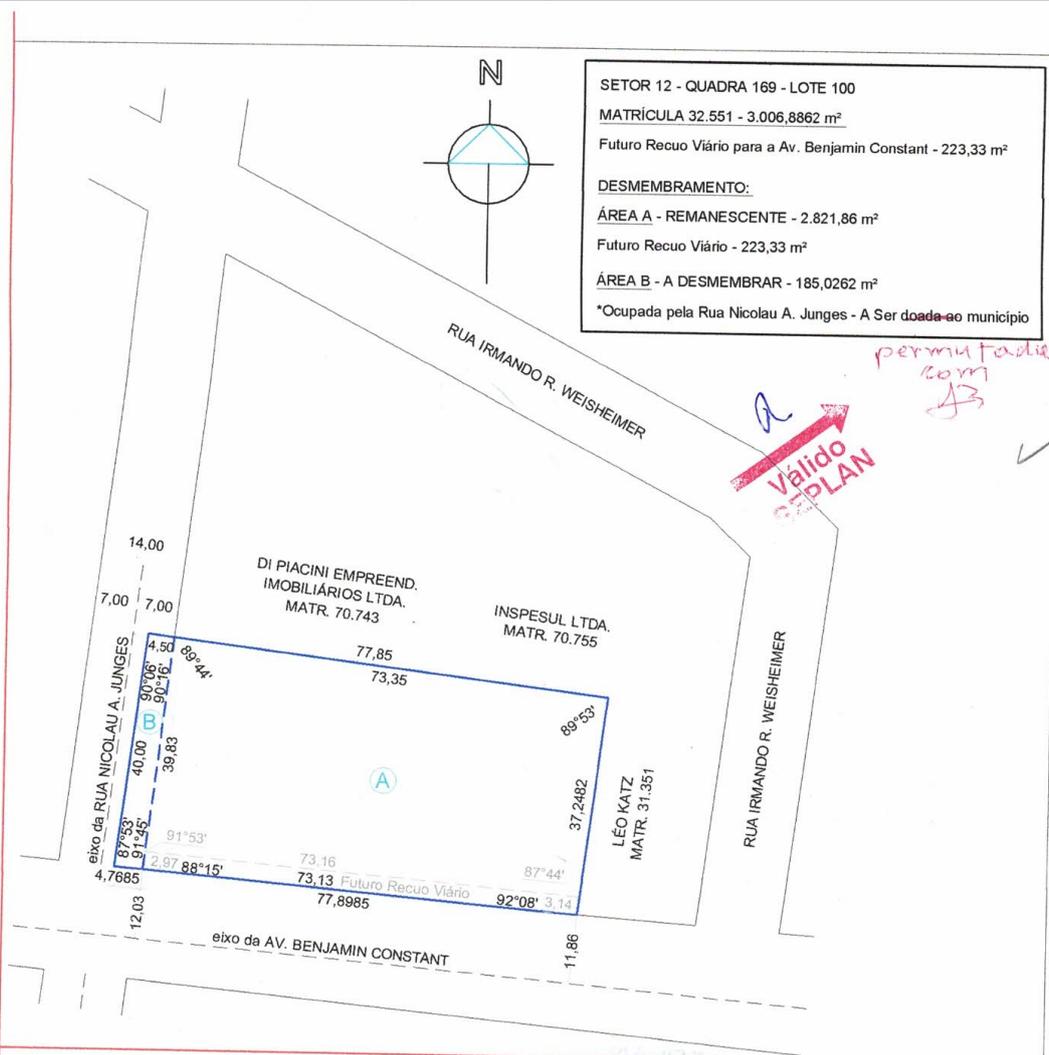
Exp. Nº 14471/20

Roberto Gonçalves de Azevedo

Antônio Renato Weiler – Eng. Florestal A 24130-0A Agro Comercial Klein Ltda.  
Responsável Técnico – CREA 54.470 Proprietária



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



# Botanik

TOPOGRAFIA e LICENCIAMENTO AMBIENTAL

RUA ALBERTO TORRES, 517 SL 603  
CENTRO - LAJEADO - RS

FONE: (51) 3710 2220

email: botaniktopografia@gmail.com

LOCAL:

AVENIDA BENJAMIN CONSTANT - BAIRRO MONTANHA

MUNICÍPIO

LAJEADO/RS

ÁREA

3.006,8862 m<sup>2</sup>

ESCALA

1/1000

DATA

MAR/2020

PROPRIETÁRIO: AGRO COMERCIAL KLEIN LTDA.

RESP. TÉCNICO: ANTONIO RENATO WEILER - CREA 54.470



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 N° 13/2020 – 05

Aos vinte e um dias do mês de setembro do corrente ano (21/09/2020), com início às 13 horas e 30 minutos, os membros da Comissão de Avaliação de Imóveis, abaixo assinados, nomeados pela Portaria n° 26350/2019, sob a presidência do Engenheiro Civil Franki Bersch, reuniram-se na sala de reuniões da SEPLAN e analisaram os seguintes processos: [...] **5) Processo administrativo n° 14471/2020 de AGRO COMERCIAL KLEIN LTDA**, onde é solicitada a reavaliação do valor de mercado de duas áreas de terras, já avaliadas no ano de 2018. Trata-se de uma faixa de terras desapropriada para alargamento da Rua Nicolau A Junges, com formato irregular, medindo 4,7685 m de frente para a Av. Benjamin Constant e 40,00 m de profundidade (frente para a Rua Nicolau A Junges), totalizando 185,0262 m<sup>2</sup>. Esta faixa de terras é parte da Matrícula n° 32.551 do Registro de Imóveis de Lajeado/RS, com área total de 3.006,89 m<sup>2</sup>. 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 (novecentos e quarenta reais). Tendo em vista que o imóvel perdeu frente, aplica-se o

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, 242 - Bairro Centro - CEP 95.900-178 - Lajeado/RS - Fone: (51) 3982-1000  
[www.lajeado.rs.gov.br](http://www.lajeado.rs.gov.br) / [sead@lajeado.rs.gov.br](mailto:sead@lajeado.rs.gov.br)



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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

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 185,0262 m<sup>2</sup>, em **R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**.

A outra área a ser avaliada é uma área de terras urbana com a superfície de 420,00 m<sup>2</sup>, 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\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**. Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que será assinada pelo presidente e pelos membros da comissão. Lajeado, 21 de setembro de 2020.



Franki Bersch



Roque Luis Kaufmann



Fernando Becker



Marlon Bianchini