



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

## PROJETO DE LEI Nº 024/2020

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A FIRMAR TERMO DE ACORDO COM FRIGORÍFICO E DISTRIBUIDORA DE CARNES BOA VISTA LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

### **A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DO HERVAL**

Faz saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 67 e no art. 92, III da Lei Orgânica Municipal a seguinte:

### **LEI**

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a firmar o termo de acordo, anexo I da presente Lei, com **FRIGORÍFICO E DISTRIBUIDORA DE CARNES BOA VISTA LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.899.917/0001-68, sediada na Rua Helmuth Schneider, nº. 100, Boa Vista do Herval, Santa Maria do Herval/RS.

**Art. 2º** O termo de acordo de que trata a presente Lei tem como objetivo elidir a notificação preliminar lavrada na data de 03 de junho de 2019, bem como a respectiva incorporação, de pleno direito, ao patrimônio do Frigorífico, do imóvel a seguir descrito, que fica, desde já, desafetado de uso público:

*Trecho da Rua Fridolino Lindemann, medindo 270,00m (duzentos e setenta metros) bem como suas respectivas benfeitorias, detendo as seguintes medidas e confrontações: Ao Leste, inicia no ponto 1, sob coordenadas geográficas de latitude -29°27'44.97"S e longitude -50°59'30.13"O, com largura projetada de 15,00 metros até encontrar o ponto 2, sob coordenadas geográficas de latitude -29°27'44.50"S e longitude -50°59'30.23"O, confrontando neste lado Leste, com a rua Fridolino Lindemann; a partir do ponto 2, se estende por 270,00 metros de comprimento em curva, até o ponto 3, confrontando neste*



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

*lado Norte com propriedade de Frigorífico e Distribuidora de Carnes Boa Vista Ltda.; a partir do ponto 3, sob as coordenadas geográficas de latitude -29°27'47.06"S e longitude -50°59'39.53"O, possui largura projetada de 15,00 metros até encontrar o ponto 4, sob coordenadas geográficas de latitude -29°27'47.37"S e longitude -50°59'39.01"O, confrontando neste lado Oeste, com a rua Fridolino Lindemann; a partir do ponto 4, se estende por 270,00 metros de comprimento em curva, até o ponto 1, fechando assim o polígono, confrontando neste lado Sul com propriedade de Frigorífico e Distribuidora de Carnes Boa Vista Ltda.*

**Art. 3º** Como medida de compensação, o Frigorífico recolherá em favor do MUNICÍPIO o valor de R\$ 80.003,70 (oitenta mil e três reais e setenta centavos) equivalente à avaliação do imóvel, conforme o laudo de avaliação, anexo II da presente Lei.

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.  
**GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DO HERVAL,**  
aos 19 dias do mês de outubro de 2020.

  
**MARA SUSANA SCHAUMLOEFFEL STOFFEL**  
**PREFEITA MUNICIPAL**



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

## JUSTIFICATIVA

Encaminhamos o presente Projeto de Lei nº 024/2020 que **AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A FIRMAR TERMO DE ACORDO COM FRIGORÍFICO E DISTRIBUIDORA DE CARNES BOA VISTA LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**, para apreciação e deliberação dos senhores Edis.

Como é do conhecimento dos Srs. Edis, nos primeiros dias do mês de junho de 2019, o Frigorífico Boa Vista promoveu o fechamento de trecho da Rua Fridolino Lindemann, fato que teve ampla divulgação e que motivou, desde então, uma série de ações no âmbito administrativo e reuniões com a diretoria da empresa.

Ditas reuniões, das quais inicialmente participaram moradores do local, possibilitaram que se chegasse a uma composição através da qual, por um lado, o Município concorda com a incorporação, de pleno direito, ao patrimônio do Frigorífico, do trecho suprimido de rua e, por outro lado, o Frigorífico realiza compensação financeira em valor equivalente à avaliação do imóvel, sendo que o montante apurado será utilizado para a realização de calçamento do trecho da rua não compreendido no acordo.

Em vista disso e de que tal ajuste, para sua perfectibilização, necessita de autorização legislativa, é que encaminhamos a presente proposição.

Assim, pelas razões expostas, certos de podermos contar com o pronunciamento favorável desta Colenda Câmara, aproveitamos o ensejo para renovar protestos de elevado apreço e consideração.

  
MARA SUSANA SCHAUMLOEFFEL STOFFEL  
PREFEITA MUNICIPAL



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

## ANEXO I

### TERMO DE ACORDO

De um lado, **O MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DO HERVAL**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 91.995.373/0001-03, com sede administrativa na Rua Beno Closs, nº88 – Centro – Santa Maria do Herval, RS – CEP: 93.995-000, RS, neste ato representado por sua Prefeita Municipal, **MARA SUSANA SCHAUMLOEFFEL STOFFEL**, doravante denominado **MUNICÍPIO** e, de outro lado **FRIGORÍFICO E DISTRIBUIDORA DE CARNES BOA VISTA LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.899.917/0001-68, sediada na Rua Helmuth Schneider, nº. 100, Boa Vista do Herval, Santa Maria do Herval, RS, neste ato representada por seu representante legal **CRISTIANO DE BEM CARDOSO**, doravante denominado **FRIGORÍFICO**.

1. Considerando que **O FRIGORÍFICO** encontra-se há décadas exercendo a posse mansa e pacífica de imóveis inseridos no **MUNICÍPIO**, tendo eles o Cadastro de IPTU sob os números 709 e 710;
2. Considerando que entre estes imóveis sempre esteve uma área onde estão pontos de auxiliar de produção, lavagem, oficina, guarda dentre outros que, nunca teve qualquer tipo de servidão regulamentada e que sempre esteve em posse, notória e mansa do **FRIGORÍFICO**;
3. Considerando que a citada área sempre foi, inclusive, trajeto de passagem interna para serviços do **FRIGORÍFICO**, estacionamento, carga e descarga, ponto de abastecimento e saída dos caminhões e veículos de serviços do **FRIGORÍFICO**, para a Rua Fridolino Lindemann;
4. Considerando que o **FRIGORÍFICO** teve alteração societária realizada nos autos do processo de recuperação judicial (autos n. 5003111-87.2020.8.21.0019 / 0001600-57.2017.8.21.0145);
5. Considerando que durante a aquisição fora apresentado como parte integrante do ativo, os imóveis de cadastro 709 e 710 e, especialmente, o pátio acima comentado;
6. Considerando que, após alteração na gestão da empresa, houve o fechamento da área por parte do **FRIGORÍFICO**, para fins de segurança de seu patrimônio e de seu pessoal vide alguns furtos ali havidos e, que referida área é de domínio exclusivo do **FRIGORÍFICO** e, em sendo assim, era necessário aprimorar as medidas de segurança, vide que no citado pátio, há diversos equipamentos e veículos de propriedade do **FRIGORÍFICO** ou, de terceiros, que sob sua responsabilidade ficam;
7. Considerando que, após o fechamento da área, houve insurgência do **MUNICÍPIO** quanto ao mesmo, nos termos da notificação preliminar lavrada na data de 03 de junho de 2019, inobstante a ausência de documentação que comprovasse o domínio público ou mesmo a desapropriação da área;
8. Considerando, especialmente, a boa-fé entre os acordantes.



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

Fixadas as premissas retors, as partes, pela presente e a melhor forma de direito, em conformidade com o autorizado pela Lei Municipal nº \_\_\_\_/2020, de \_\_ de \_\_ de 2020, celebram o presente Termo de Acordo, o qual se regerá pelos termos e condições que seguem:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente Termo de Acordo o reconhecimento por parte do **MUNICÍPIO** quanto a titularidade do pátio contíguo à planta industrial, que se constitui área de apoio operacional, em favor do **FRIGORÍFICO**, bem como a respectiva incorporação, de pleno direito, ao patrimônio do Frigorífico do imóvel a seguir descrito.

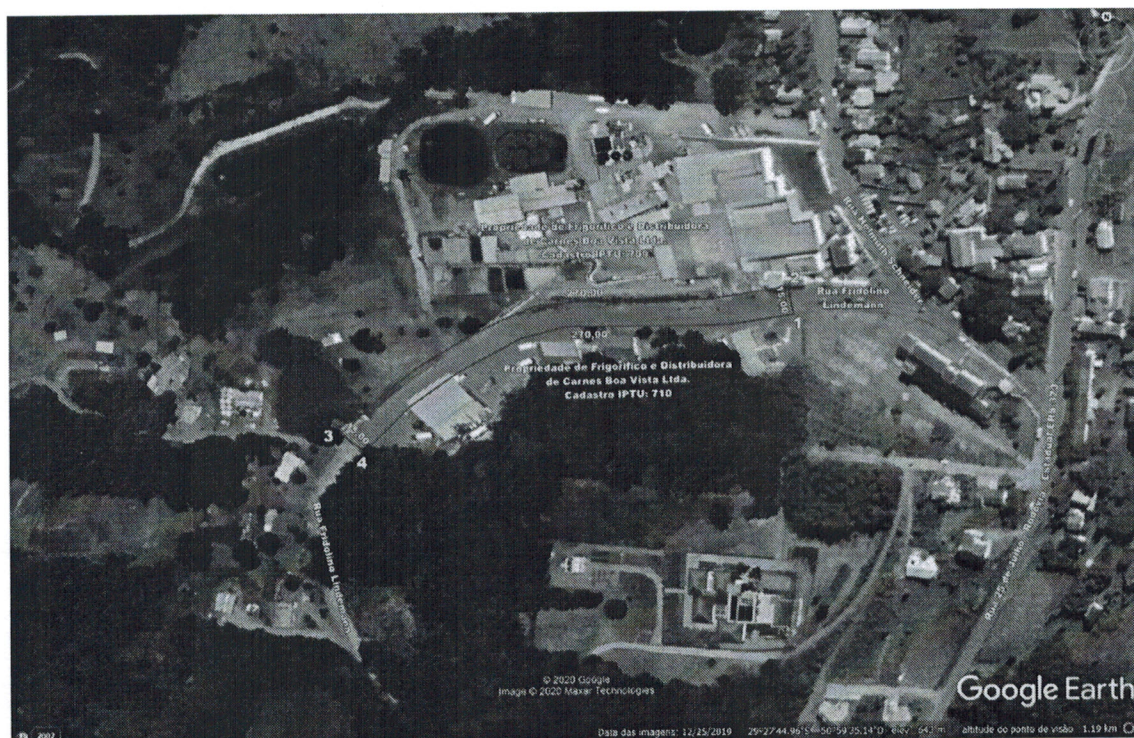
#### CLÁUSULA SEGUNDA – DO IMÓVEL

O imóvel, situando em parte da antiga Rua Fridolino Lindemann, medindo 270,00m (duzentos e setenta metros) bem como suas respectivas benfeitorias, detém as seguintes medidas e confrontações:

Ao Leste, inicia no ponto 1, sob coordenadas geográficas de latitude - 29°27'44.97"S e longitude -50°59'30.13"O, com largura projetada de 15,00 metros até encontrar o ponto 2, sob coordenadas geográficas de latitude - 29°27'44.50"S e longitude -50°59'30.23"O, confrontando neste lado Leste, com a rua Fridolino Lindemann; a partir do ponto 2, se estende por 270,00 metros de comprimento em curva, até o ponto 3, confrontando neste lado Norte com propriedade de Frigorífico e Distribuidora de Carnes Boa Vista Ltda.; a partir do ponto 3, sob as coordenadas geográficas de latitude - 29°27'47.06"S e longitude -50°59'39.53"O, possui largura projetada de 15,00 metros até encontrar o ponto 4, sob coordenadas geográficas de latitude - 29°27'47.37"S e longitude -50°59'39.01"O, confrontando neste lado Oeste, com a rua Fridolino Lindemann; a partir do ponto 4, se estende por 270,00 metros de comprimento em curva, até o ponto 1, fechando assim o polígono, confrontando neste lado Sul com propriedade de Frigorífico e Distribuidora de Carnes Boa Vista Ltda.



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval



### CLÁUSULA TERCEIRA – DA COMPENSAÇÃO

A fim de evitar litígio e discussão judicial entre as partes, mormente pela boa-fé entre a gestão do **MUNICÍPIO** e a administração do **FRIGORÍFICO**, o último compensará o reconhecimento da propriedade controvertida, pagando o valor equivalente a aquisição da área.

Conforme o laudo de avaliação em anexo, o imóvel está avaliado em R\$ 80.003,70 (oitenta mil e três reais e setenta centavos).

### CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

O **FRIGORÍFICO** recolherá em favor do **MUNICÍPIO** o valor de avaliação do imóvel indicado na cláusula anterior, através de depósito em conta corrente a ser indicada pelo **MUNICÍPIO** no ato de assinatura do presente Termo, servindo o comprovante de depósito como recibo pelo qual é dada plena, geral e irrevogável quitação quanto ao ressarcimento decorrente do acordo ora firmado.

Subcláusula Única – O recolhimento do valor se dará no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente Termo de Acordo.

### CLÁUSULA QUINTA – DA DESTINAÇÃO DO VALOR

Conforme acordado com representantes da comunidade, o que consta nas atas anexas ao presente Termo, o **MUNICÍPIO** utilizará o valor do ressarcimento para a realização de obras de pavimentação da Rua Fridolino Lindemann, no trecho não compreendido pelo presente acordo.



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

#### **CLÁUSULA SEXTA – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES**

O **MUNICÍPIO** se compromete a firmar, na condição de lindeiro, mediante avaliação do setor competente, quaisquer documentos necessários para a eventual regularização do imóvel junto ao Registro de Imóveis da Comarca, reconhecendo-se desde já a posse e propriedade da área em tela, além das de cadastro 709 e 710 de forma única e exclusiva do **FRIGORÍFICO**.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO INADIMPLEMENTO**

O inadimplemento de quaisquer das cláusulas e condições estipuladas no presente Termo, importará na sua rescisão independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

As partes elegem o foro da Comarca de Dois Irmãos, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste Termo.

Estando, assim, justos e acertadas, as partes assinam o presente Termo em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas instrumentárias.

Santa Maria do Herval, \_\_ de \_\_\_\_ de 2020.

**MARA SUSANA SCHAUMLOEFFEL STOFFEL,  
PREFEITA MUNICIPAL.**

**CRISTIANO DE BEM CARDOSO  
FRIGORÍFICO E DISTRIBUIDORA DE CARNES BOA  
VISTA LTDA.**

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Nº003/2020**

**Solicitante:** MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DO HERVAL

**Proprietário:** MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DO HERVAL

**Localização do imóvel a ser avaliado:** RUA FRIDOLINO LINDEMANN, LOCALIDADE DE BOA VISTA DO HERVAL, MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DO HERVAL/RS

**Tipo de imóvel:** RUA

**Objeto da avaliação:** Trecho da RUA FRIDOLINO LINDEMANN

**Objetivo da avaliação:** Determinação do atual valor da rua

**Data base:** Abril de 2020

*Handwritten signature and initials*





Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

## **1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

De acordo com os elementos fornecidos pela solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

### **1.1 LEGISLAÇÃO MUNICIPAL**

De acordo com a Lei Municipal sob nº 72/90, homologada em 10/08/1990, a rua sem denominação, passou a ser denominada de rua Fridolino Lindemann.

Abaixo segue cópia da Lei Municipal nº72/90:



**Seção de Legislação do Município de Santa Maria do Herval / RS**

LEI MUNICIPAL Nº 072, DE 10/08/1990

**DÁ A ATUAL RUA SEM NOME EM BOA VISTA DO HERVAL A DENOMINAÇÃO DE RUA FRIDOLINO LINDEMANN  
E DETERMINA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

*DERLY CARLOS BASSEGIO, Prefeito Municipal de Santa Maria do Herval, RS, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica Municipal vigente.*

*FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e Eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:*

**Art. 1º** Passa a atual Rua sem nome em Boa Vista do Herval, com a entrada na estrada principal na moradia de Libório Molter, passando pelas propriedades de Luciano Land, Sérgio Land, Arthur Dapper e com saída na E.E. de 1º Grau Incompleto Dr. Alberto Schweitzer a chamar-se Rua FRIDOLINO LINDEMANN, em homenagem a este ilustre Cidadão Hervalense.

**Art. 2º** Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA MARIA DO HERVAL, 10 de agosto de 1990.

DERLY CARLOS BASSEGIO  
PREFEITO MUNICIPAL

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

AFFONSO SIDEGUM

*BA* *DHK*



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

## 1.2 LOCALIZAÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o valor de um trecho da Rua Fridolino Lindemann, localizada na localidade de Boa Vista do Herval, perímetro urbano do município de Santa Maria do Herval/RS.

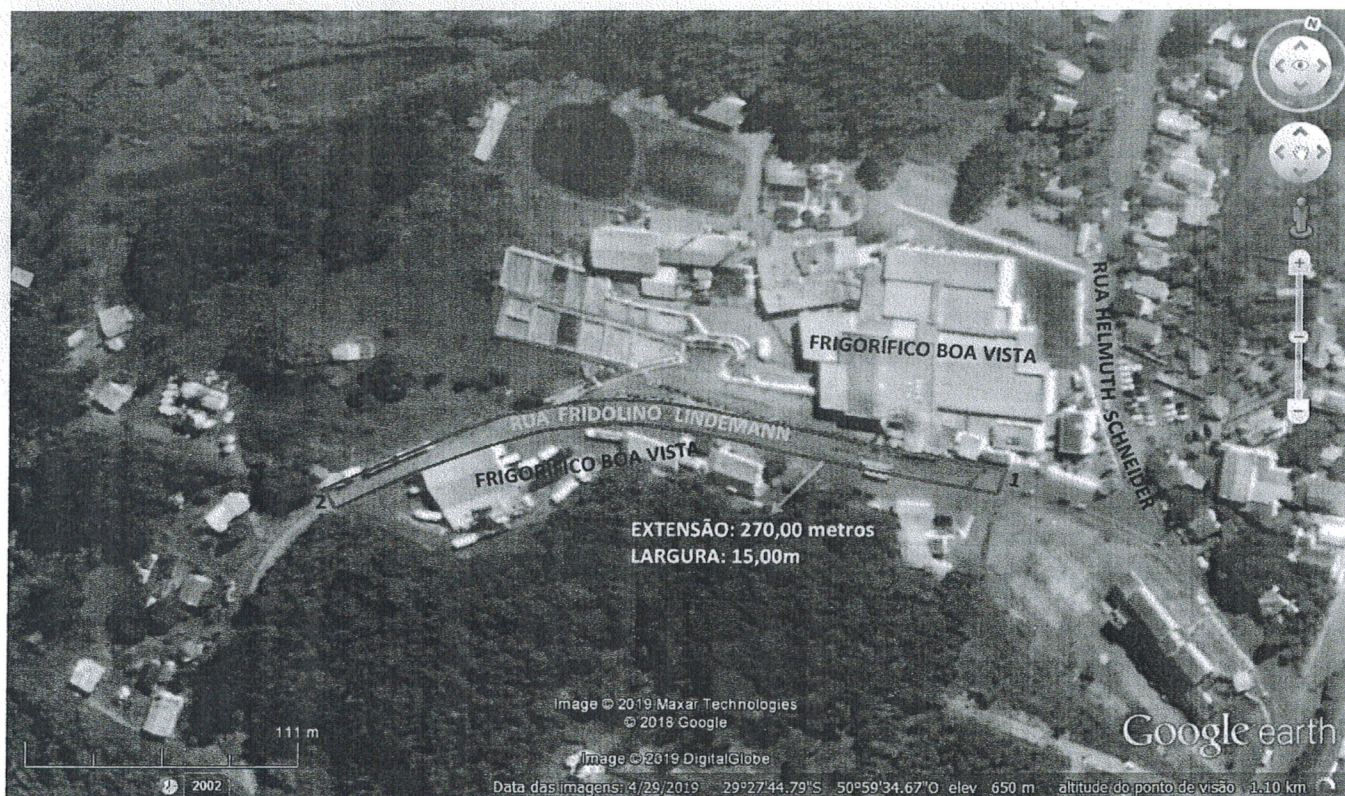
O trecho a ser avaliado possui uma extensão de 270,00m, sendo que a largura da rua Fridolino Lindemann é de 15,00m, portando a área de avaliação totaliza 4.050,00m<sup>2</sup>. Informo que a extensão da rua foi estimada através de imagem de satélite.

A rua Fridolino Lindemann, corta os imóveis sobre os quais está estabelecido a empresa Frigorífico Boa Vista.

Informo que o trecho da rua Fridolino Lindemann possui as seguintes coordenadas:

Início do trecho: - 29°27'44.13"S  
50°59'29.91"O

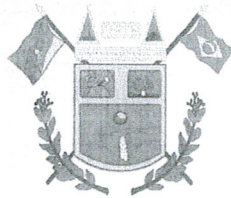
Final do trecho: - 29°27'47.13"S  
- 50°59'39,09"O



Localização da rua Fridolino Lindemann – localidade de Boa Vista do Herval

1. Início do trecho
2. Final do trecho

*[Handwritten signatures]*






Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

### 1.3 ZONEAMENTO

O imóvel, destinado a rua Fridolino Lindemann, está localizado no **PERÍMETRO URBANO** do município de Santa Maria do Herval, conforme **Lei Municipal nº53/90, Lei Municipal nº34/97, Lei Municipal nº57/97 e Lei Municipal nº504/2007**, que determinam o zoneamento urbano e rural neste Município.



-  Zona Rural
-  Perímetro Urbano
-  Rua Fridolino Lindemann

### 1.4 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A rua Fridolino Lindemann, possui atualmente aproximadamente 12,00 metros de largura, sendo a previsão de alargamento da rua de 15,00 metros. O trecho da rua que é objeto deste laudo de avaliação, possui pavimentação em pedra irregular de basalto, em regular estado de conservação e mão dupla de direção. Tem características de via local, atendendo ao tráfego de âmbito local. A rua Fridolino Lindemann, desenvolve-se em traçado curvilíneo, sobre perfil plano.

*S. R. J. K.*



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

### **1.5 MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local possui melhoramentos públicos como: rede de água, rede de energia elétrica, telefone, limpeza e conservação viária e recolhimento de resíduos sólidos.

### **1.6 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

A região como um todo possui ocupação mista, composta por residências, comércios, instituições de ensino e indústrias. Ressaltamos que os imóveis localizados na rua Fridolino Lindemann possui destinação predominantemente residencial unifamiliar. No entanto, os imóveis localizados ao longo do trecho objeto deste laudo de avaliação possuem destinação industrial.

### **1.7 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Conforme já citado no item 1.1, através da Lei Municipal nº72/1990, o objeto desta avaliação é destinada como RUA e deste então integra o sistema viário, é declarada de domínio público e administrada pelo município de Santa Maria do Herval/RS.

## **2 - METODOLOGIA**

Para o objeto em pauta, será adotado o Método Involutivo, definidos pela NBR 14653-1 e 14653. O método involutivo é utilizado para avaliar terrenos, solo urbano, que são fora do comum e que não têm parâmetros de comparação. É um estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor correspondente ao terreno urbano bruto, não construído, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante possível empreendimento imobiliário futuro.

## **3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS**

3.1. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação;

3.2. Não foi apresentada matrícula atualizada por parte dos proprietários do imóvel;

3.3. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

0 21 24



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

#### **4 – AVALIAÇÃO**

##### **4.1 VALOR DO SOLO**

Valor Unitário (VU) : R\$4,88

Área a ser avaliada (A): 4.050,00m<sup>2</sup>

$$VT = A \times VU$$

$$VT = 4.050,00 \times R\$4,88$$

$$VT = R\$19.764,00$$

##### **4.2 VALOR DA INFRAESTRUTURA**

Infraestrutura existente: pavimentação com pedra irregular, meio fio, drenagem pluvial.

Valor Unitário (VU) = R\$23,95 de acordo com o Edital 009/2009, sendo o valor unitário atualizado = R\$24,79

Área a ser avaliada (A): 9,00m (largura) x 270m (comprimento) = 2.430,00m<sup>2</sup>

$$VT = A \times VU$$

$$VT = 2.430,00 \times R\$24,79$$

$$VT = R\$60.239,70$$

##### **4.3 VALOR TOTAL**

VT = VALOR DO SOLO + VALOR DA INFRAESTRUTURA

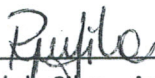
$$VT = R\$19.764,00 + R\$60.239,70$$

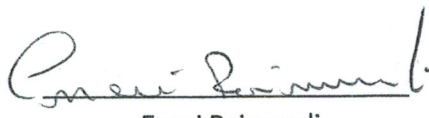
$$VT = R\$80.003,70$$

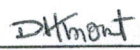
#### **5 – CONCLUSÃO: VALORES FINAIS**

O imóvel de propriedade do MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DO HERVAL, destinado a RUA FRIDOLINO LINDEMANN, localidade de Boa Vista do Herval, Município de Santa Maria do Herval/RS, com área total de 4.050,00m<sup>2</sup> é nesta data avaliada em R\$80.003,70 (oitenta mil reais, três reais e setenta centavos), considerando a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação não sendo considerado nenhum valor intangível que possa existir sobre o mesmo.

Santa Maria do Herval/RS, 28 de abril de 2020

  
Raquel da Silva - Arq. E Urb.  
CAU A56108-8

  
Eneir Raimundi  
Exerc. De Função Tributária

  
Diego Henrique Knorst  
Assistente Administrativo



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

## ANEXO I RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



*L. A. D. K.*



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval



Santa Maria do Herval/RS, 28 de abril de 2020



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Santa Maria do Herval

*Raquel da Silva*

Raquel da Silva - Arq. E Urb.  
CAU A56108-8

*Eneri Raimundi*

Eneri Raimundi  
Exerc. De Função Tributária

*Diego Henrique Knorst*

Diego Henrique Knorst  
Assistente Administrativo