



## MUNICÍPIO DE TUPANDI

Fones: (51) 3635-8222 - 3635-8040 - 3635-8030  
Av. Salvador, 1919 - CEP: 95775-000 - TUPANDI-RS



### PROJETO DE LEI Nº 050/2023

#### **Autoriza a Expansão do Perímetro Urbano do Município e dá outras providências.**

Art. 1º Autoriza a expansão no perímetro da Zona Urbana do Município, sendo um terreno urbano com 19.432,58m<sup>2</sup> dentro de área maior, sem benfeitorias, referente a matrícula nº 40.082 do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí/RS, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações:

I - Um terreno urbano com, 19.43258m<sup>2</sup> dentro de área maior, sem benfeitorias, situado na Rua Selvério Emílio Arnhold, lado par, distando 82,13m da esquina com a Rua Nicolau Bervian, quadra indefinida, bairro Centro, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: pela frente, AO OESTE, partindo do vértice situado na divisa com propriedade de Lucide Maria Bervian Spohr (Mat. 24.892 deste Ofício), com o alinhamento da Rua Selvério Emílio Arnhold, no sentido norte-sul, forma um ângulo interno de 180°00'00", na extensão de 30,39m e confronta com a Rua Selvério Emílio Arnhold; ao SUL, no sentido oeste-leste, forma um ângulo interno de 87°21'38", na extensão de 262,91m e confronta com propriedade de Ivo José Spohr (Mat. 36.579 deste Ofício); ao LESTE, no sentido sul-norte, forma um ângulo interno de 89°44'16", na extensão de 74,00m e confronta com a área "B" de propriedade de Celso Bervian e outro; ao NORTE, no sentido leste-oeste, forma um ângulo interno de 90°40'46", na extensão de 163,34m, forma um ângulo interno de 179°25'23", na extensão de 84,84m e confronta neste trechos com propriedade de Roberto Schneider e outra (Mat. 38.288 deste Ofício); ao OESTE, no sentido norte-sul, forma um ângulo interno de 92°47'57", na extensão de 44,59m e confronta com propriedade de Lucide Maria Bervian Spohr (Mat. 24.892 deste Ofício).

Art. 2º A área constante no imóvel descrito no artigo anterior, servirá para instalação de futuro loteamento.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TUPANDI, RS, em 05 de setembro de 2023.**

  
**BRUNO JUNGES,**  
Prefeito Municipal



## MUNICÍPIO DE TUPANDI

Fones: (51) 3635-8222 - 3635-8040 - 3635-8030  
Av. Salvador, 1919 - CEP: 95775-000 - TUPANDI-RS



### MENSAGEM Nº 050, DE 05 DE SETEMBRO 2023.

**Exma. Sra.  
BRUNA SCHUH JUNGES  
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores**

Excelentíssima Senhora:

Encaminhamos para apreciação, discussão e votação deste Parlamento, o Projeto de Lei nº 050/2023 que "Autoriza a Expansão do Perímetro Urbano do Município e dá outras providências."

O presente Projeto de Lei tem por objetivo expandir um terreno urbano que fica localizado dentro de uma área maior de terras, sem benfeitorias, com 19.432,58m<sup>2</sup>, situado na Rua Selvério Emílio Arnhold, referente a matrícula nº 40.082.

Tal iniciativa se faz necessária em razão de estudo para instalação de futuro loteamento particular. Para isso, destacamos que a pretensão é ampliar o perímetro urbano na metragem supramencionada, totalizando 20.000,00m<sup>2</sup>, os quais serão futuramente loteados, desde que respeitadas as determinações específicas do departamento de Arquitetura e Engenharia do Município, mas principalmente as normas ambientais e demais requisitos previstos em Lei.

O Poder Executivo encaminha a ata de aprovação do Conselho de Meio Ambiente, o mapa da área citada, bem como a matrícula atinente a área que será expandida, afim de atender os requisitos essenciais para avaliação e aprovação do presente Projeto de Lei.

Diante do exposto, nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos, destacando a audiência pública preliminar se faz necessária para aprovação do Projeto de Lei.

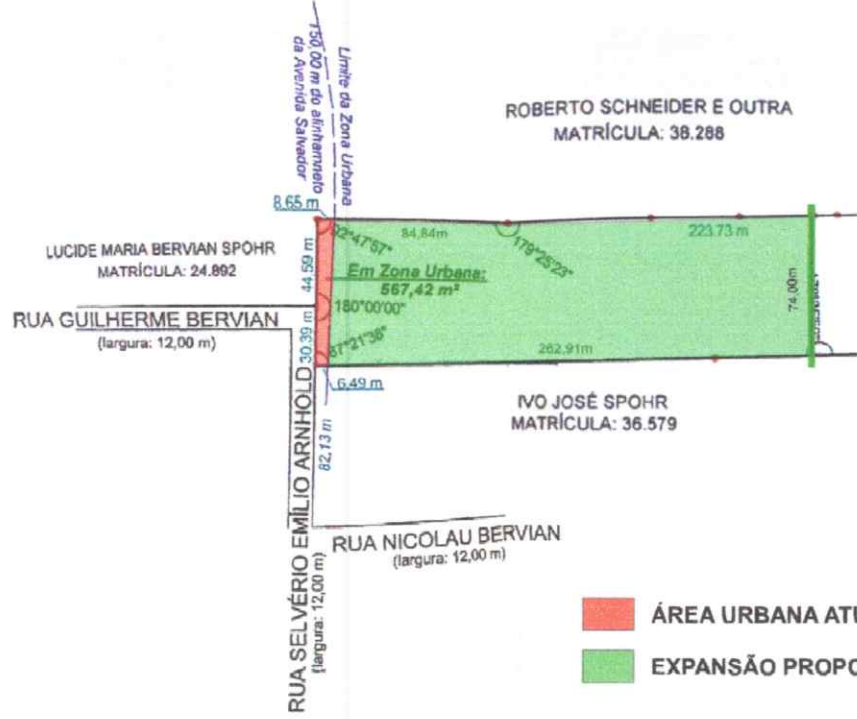
Atenciosamente,

*BRUNO JUNGES*  
**BRUNO JUNGES,**  
Prefeito Municipal

EXPANSÃO DO PERÍMETRO URBANO PROPOSTO - CENTRO

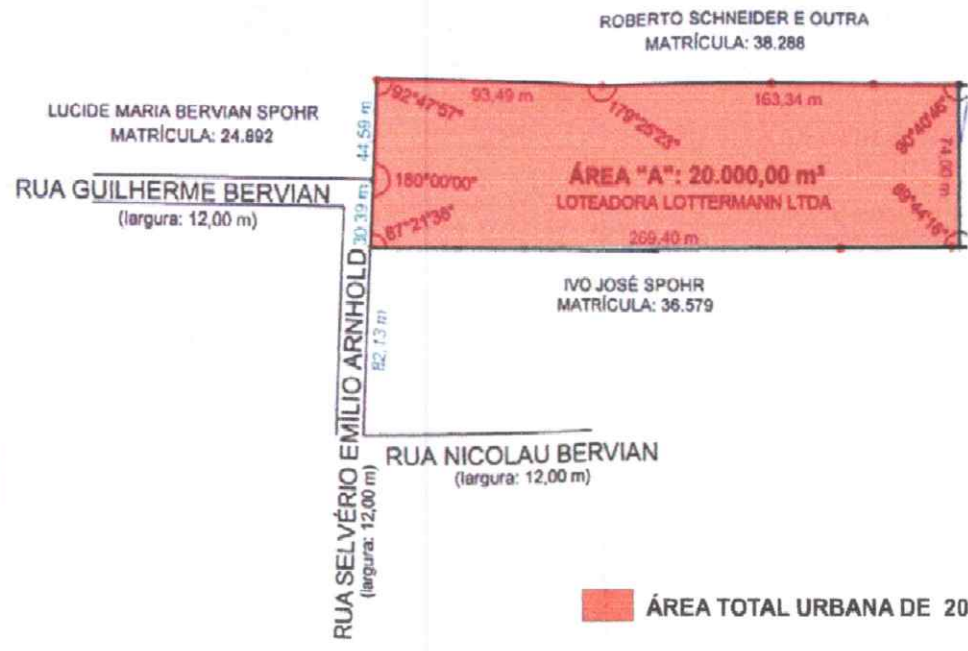


SITUAÇÃO ATUAL



- ÁREA URBANA ATUAL 567,42m<sup>2</sup>
- EXPANSÃO PROPOSTA 19.432,58m<sup>2</sup>

ÁREA URBANA GERADA APÓS EXPANSÃO



ÁREA TOTAL URBANA DE 20.000,00m<sup>2</sup>

IMAGEM AÉREA DA ÁREA





CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula (CNM - 09952.2.0040082-35) o teor seguinte:

CNM - 09952.2.0040082-35  
Matrícula Nº 40.082



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 1 matrícula

São Sebastião do Cai, 28 de abril de 2023

**40.082**

**Código Nacional da Matrícula - 09952.2.0040082-35**

**IMÓVEL:** Um terreno com área de **109.999,87m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias, sendo que 567,42m<sup>2</sup> se localizam em zona urbana e 109.432,45m<sup>2</sup> em zona rural, situado na Rua Selvério Emilio Arnhold, lado par, distando 82,13 metros da esquina com a Rua Nicolau Bervian, que lhe fica ao sul, com quadra indefinida, Bairro Centro, no município de Tupandi-RS, com as seguintes medidas, ângulos e atuais confrontações: pela frente, ao OESTE, partindo do vértice situado na divisa da propriedade de Lucide Maria Bervian Spohr (Matrícula nº 24.892) com o alinhamento da Rua Selvério Emilio Arnhold, no sentido norte-sul, forma um ângulo interno de 180°00'00", na extensão de 30,39 metros, confronta com a Rua Selvério Emilio Arnhold, ao SUL, no sentido oeste-leste, forma um ângulo interno de 87°21'38", na extensão de 6,49 metros, confronta com propriedade de Ivo José Spohr (Matrícula nº 36.579) até o limite da zona urbana, segue no mesmo alinhamento, em zona rural, na extensão de 262,91 metros, forma um ângulo interno de 179°35'50", na extensão de 502,56 metros, confronta com propriedade de Ivo José Spohr (Matrícula nº 36.579), forma um ângulo interno de 180°02'17", na extensão de 751,79 metros, confronta com propriedade de Noeri Roque Bervian (Matrícula nº 9.601, do Ofício de Feliz-RS); ao LESTE, no sentido sul-norte, forma um ângulo interno de 89°47'04", na extensão de 73,44 metros, confronta com propriedade de Alosio Inácio Wolf e outros (Matrícula nº 13.077); ao NORTE, no sentido leste-oeste, forma um ângulo interno de 89°49'58", na extensão de 493,17 metros, forma um ângulo interno de 180°36'12", na extensão de 699,93 metros, forma um ângulo interno de 180°33'41" na extensão de 223,73 metros, forma um ângulo interno de 179°25'23", na extensão de 93,49 metros, até o limite da zona urbana, segue no mesmo alinhamento, em zona urbana, na extensão de 8,65 metros, confronta nesses trechos, com propriedade de Roberto Schneider e outra (Matrícula nº 38.288); e ao OESTE, no sentido norte-sul, forma um ângulo interno de 92°47'57", na extensão de 44,59 metros, confronta com propriedade de Lucide Maria Bervian Spohr (Matrícula nº 24.892)

Conforme permissão contida no artigo 474 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do RS, segue abaixo a imagem do mapa elaborado pelo responsável técnico Ademar Nestor Koch, inscrito no CRT/RS sob o nº 25422413091:

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

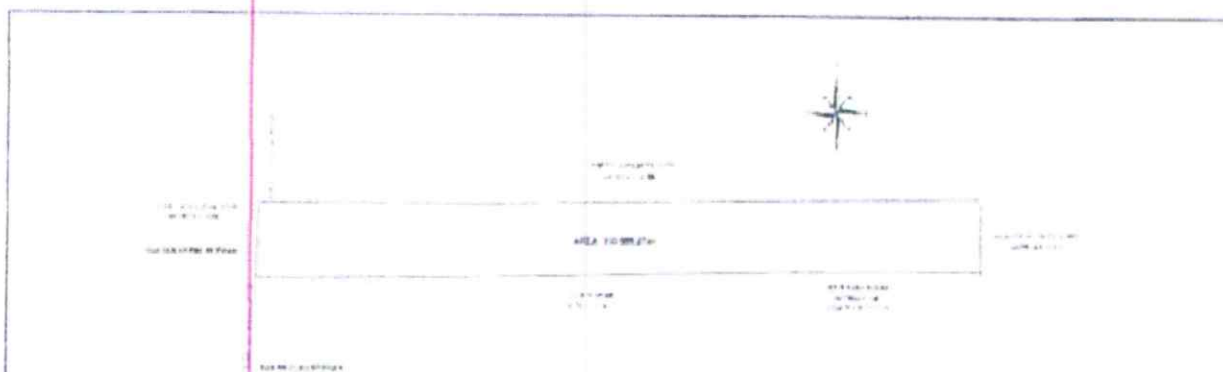
Continuação da Página Anterior ~~~~~



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 1v verso

PNUM - 2005/1/01/008/04



**PROPRIETÁRIOS:** 1) **CELSO BERVIAN**, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF sob o nº 495.753.760-72, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com o pacto antenupcial devidamente registrado sob o nº 7.349, do Livro 3/RA, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS, com **IRENE MARIA ARNHOLD BERVIAN**, brasileira, autônoma, inscrita no CPF sob o nº 583.756.270-20, residentes e domiciliados na Avenida Salvador, nº 1.099, Bairro Centro, na cidade de Tupandi-RS (fração ideal correspondente a 48.637,88m²); 2) **SERGIO LUIZ BERVIAN**, brasileiro, solteiro, que declara não viver em união estável, agricultor, inscrito no CPF sob o nº 413.934.060-68, residente e domiciliado na Avenida Salvador, s/nº, Bairro Centro, na cidade de Tupandi-RS (fração ideal correspondente a 48.637,88m²); e 3) **LOTEADORA LOTTERMANN LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 26.812.326/0001-07, com sede na Avenida Salvador, nº 803, Bairro Centro, na cidade de Tupandi-RS (fração ideal correspondente a 12.724,11m²).

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 39.180, do Livro 2-RG, deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 27 de janeiro de 2022.

**INCRA:** Código 852.201.002.950-9, Área Total: 10,3740 ha; Módulo Rural: 10,4675 ha; Nº de Módulos Rurais: 0,80; Módulo Fiscal: 18,0000 ha; Nº de Módulos Fiscais: 0,5763; F M P : 2,00.

**ITR:** NIRF nº 0.509.917-0.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 10101924000010

(continua na folha 1)

NAD/

São :  
Certid  
Busca  
Proce  
Total5  
Julia I

Continua na Próxima Página ~~~~~

Continuação da Página Anterior

CNM - 09952.2.0040082-35  
Matrícula Nº 40.082



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAI  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 2 matrícula

São Sebastião do Cai, 28 de abril de 2023

**40.082**  
Código Nacional da Matrícula - 09952.2.0040082-35

**PROTOCOLO:** Nº 97 087, do Livro 1-J, de 26/04/2023

Emol: R\$ 33,00

Selo TJ/RS: 0295.03.2100007.13178 = R\$ 3,60 - 0295.01.2100001.64274 = R\$ 1,80

Oficial Substituto: (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

*[Faint watermark text: "OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS"]*

(continua no verso)

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

São Sebastião do Cai-RS, terça-feira, 16 de maio de 2023, às 09:24:46  
Certidão Matrícula 40 082 - 3 páginas - R\$ 23,60 (0295.03.2100007.13203 - R\$ 3,60)  
Busca em livros e arquivos - R\$ 12,10 (0295.02.2100008.42092 - R\$ 2,50)  
Processamento eletrônico de dados - R\$ 6,40 (0295.01.2100001.64399 - R\$ 1,80)  
**Total: R\$ 50,00**

Julia Helena Steffens - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 2-hh  
no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
**099523 53 2023 00012473 42**



Prefeitura Municipal de Tupandi  
Secretaria Municipal da Agricultura e Meio Ambiente  
Departamento de Meio Ambiente

**PARECER TÉCNICO**

**1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO**

Empreendedor: CELSO BERVIAN

CPF: 495.753.760-72

Localização: Rua Selverio Emílio Arnhold

Matrícula: 400829 do Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai

Objeto: Viabilidade de expansão do perímetro urbano

Através do memorando 006/2023, foi solicitado parecer técnico referente a viabilidade de expansão de perímetro urbano em área particular conforme projeto, com intenção de futuro loteamento, visto que á construído próximo uma suinocultura, à equipe técnica ambiental contratada do município Tupandi.

Diante do solicitado, consideramos os seguintes fatos:

- A questão sob ponto de vista do parcelamento e de expansão de perímetro urbano é **urbanística e não ambiental**, e cabe ao município decidir.

- Sob ótica da existência de suinocultura é prudente avaliar muito bem a situação pois se o empreendimento suíno ficar muito próximo do futuro loteamento (menos de 400 metros) certamente haverá muitos conflitos entre os futuros moradores e o agricultor, **que podem levar ao fechamento da suinocultura**.

- Na legislação ambiental não há lei que informe diretrizes sobre instalação de loteamento próximo a suinocultura mas sim de novos empreendimentos de suinocultura próximos a residencias, neste último caso, são proibidos de serem instalados ( de 50m até 400m, dependendo do porte). No caso específico, 300 metros de distancia, deve ser respeitado, **pelo bem estar da população** que irá residir futuramente (Decreto 23430 Regulamento que dispõe sobre a promoção, proteção e recuperação da Saúde Pública ).

Após considerar os fatos acima, cabe ao município avaliar todo o contexto e decidir quais questões está disposto a enfrentar e autorizar.

Tupandi, 08 de setembro de 2023.

GISELE RAMOS Assinado de forma  
KELLER:009113 digital por GISELE  
RAMOS  
17074 KELLER:00911317074

**Gisele Ramos Keller**  
**Assessoria Técnica - Contrato**  
**CRBio 75230-03D**



## MUNICÍPIO DE TUPANDI



Fones: (51) 3635-8222 - 3635-8040 - 3635-8030

Av. Salvador, 1919 - CEP: 95775-000 - TUPANDI-RS

### ATA DA REUNIÃO REALIZADA NO DIA 15/08/2023

No dia 15 de agosto de 2023, às 09:00h, ocorreu uma reunião na Sala de Reuniões da Prefeitura Municipal de Tupandi. A reunião contou com a presença dos seguintes participantes: Vanessa Griebler, Assessora de Planejamento; Maurício Piovesan, Fiscal; Gabriela Perreti, engenheira ambiental contratada pela prefeitura municipal; Márcio Morales César, engenheiro civil contratado pela prefeitura municipal; Luiz Carlos Weber, Secretário da Agricultura e Meio Ambiente; Bruno Junges, Prefeito Municipal; além dos munícipes Roberto Schneider, Celso Bervian, Sérgio Luiz Bervian e Ivo José Spohr. O objetivo da reunião foi discutir a expansão do perímetro urbano de Tupandi visando a implantação de um loteamento.

A reunião foi iniciada pelo Secretário Luiz Carlos Weber, que saudou os presentes e explicou a finalidade da reunião, ressaltando o compromisso da administração em atuar dentro das leis municipais e ambientais. Posteriormente, o Prefeito Bruno Junges tomou a palavra para cumprimentar os presentes e passou a palavra à arquiteta Vanessa Griebler para apresentar o projeto de expansão do perímetro urbano. A apresentação contemplou os perímetros atual e proposto, enfatizando a intenção de integrar a área proposta com as terras de Ivo, a fim de evitar fragmentações no perímetro e possibilitar o prolongamento de uma rua.

Vanessa também expos a questão da proximidade da granja de suínos de Roberto Schneider em relação à área proposta. Ela mencionou precedentes, como o caso do loteamento Residencial Colina, onde foi estabelecida uma faixa de amortização de área verde. Gabriela Peretti, Engenheira Ambiental, e Maurício Piovesan, Fiscal, apresentaram a Instrução Normativa da FEPAM, que sugere um distanciamento mínimo de 300 metros para novos empreendimentos de suinocultura. Também destacaram a ausência de um Plano Diretor e Zoneamento Urbano em Tupandi.

Foi proposto uma faixa de amortização de área verde de 100 metros a partir da esterqueira de Roberto Schneider, permitindo a divisão dos lotes comercializáveis a partir desta faixa, além dos requisitos urbanísticos exigidos pelo Setor de Engenharia do município e demais normas vigentes. –

Roberto Schneider defendeu que sua atividade já estava consolidada e argumentou que a instalação de um loteamento próximo não deveria prejudicar seu empreendimento.

Ivo José Spohr expressou o desejo de manter sua área como zona rural, devido à predominância de atividades agrícolas. O Secretário Luiz Carlos sugeriu maneiras de lidar com os dejetos suínos para minimizar o impacto. O engenheiro Márcio sugeriu que as guias de ITBI destes futuros lotes fossem acompanhadas de consentimento, dando-se ciência da proximidade da zona rural e à existência de atividade de suinocultura.

Por fim, chegou-se a um consenso de que, desde que respeitados os termos discutidos nesta reunião, poderia ser dado prosseguimento ao projeto de expansão do perímetro urbano.

No encerramento, o Prefeito agradeceu a presença de todos e informou que o assunto seria discutido no Conselho Municipal de Meio Ambiente antes de ser submetido à Câmara de Vereadores. Os participantes agradeceram o convite e a reunião foi encerrada.

Sem mais para o momento,

16 de agosto de 2023.

*Celso Bervian*  
*Sérgio Luiz Bervian*  
*Roberto Schneider*  
*Luiz Carlos Weber*  
*Vanessa Griebler*  
*Márcio Morales César*  
*Ivo José Spohr*  
*Gabriel Peretti*  
*Maurício Piovesan*