



Mensagem nº 146

Três Passos, 19 de novembro de 2025.

Senhores Membros da Câmara Municipal!

Vimos submeter à apreciação de Vossas Excelências o Projeto de Lei nº 136, de 19 de novembro de 2025, visando a aquisição de imóveis, em área equivalente a 323.116,86 m² (32,3169 ha), fracionados em 17 lotes, de propriedade de Bom Plano Imóveis Ltda-ME.

Ao submeter o Projeto à apreciação dessa Egrégia Casa, estamos certos de que os Senhores Vereadores saberão aperfeiçoá-lo e, sobretudo, reconhecer o grau de prioridade à sua aprovação.

Atenciosamente,

RODRIGO ALENCAR BOHN GLINKE
Prefeito Municipal, em exercício

Exmo. Sr.
FLAVIO HABITZREITER
Presidente da Câmara Municipal Três Passos – RS

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS
PROJETO DE LEI Nº 136, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2025

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à elevada apreciação desta Douta Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei que tem por objeto autorizar o Poder Executivo Municipal a adquirir área de terras urbana de propriedade da empresa Bom Plano Imóveis Ltda., situada no Bairro Operário, com área total de 323.116,86m², correspondente a trinta e dois hectares, três mil, cento e dezesseis metros e oitenta e seis decímetros quadrados, composta por 17 (dezesete) matrículas contíguas, limítrofes à unidade industrial da Seara Alimentos (JBS).

A proposta integra o planejamento estratégico de desenvolvimento territorial e econômico do Município de Três Passos, com base na Lei Municipal nº 6.168, de 6 de maio de 2025, que autorizou operação de crédito junto ao Banco do Brasil, no valor de até R\$ 30.000.000,00, no âmbito do Programa de Eficiência Municipal.

Os recursos são destinados a investimentos estruturantes e estratégicos, entre eles, projetos habitacionais e ações de fomento à área industrial municipal, pilares de uma política pública voltada à geração de empregos, ampliação da arrecadação e fortalecimento da base social e produtiva local.

O valor proposto para aquisição da área é de R\$ 14.126.000,00 (quatorze milhões, cento e vinte e seis mil reais), conforme avaliação técnica realizada pela Comissão Municipal de Valores, em observância às normas da ABNT e com base em levantamentos comparativos de mercado. O pagamento será efetuado em duas parcelas iguais: R\$ 7.063.000,00 em dezembro de 2025 e R\$ 7.063.000,00 no primeiro semestre de 2026.

A Administração, ainda, providenciou avaliações imobiliárias quanto o valor de mercado da área, que foram prestadas por quatro empresas do setor, todas com atuação reconhecida em Três Passos:

Imobiliária Reimann e Seghetto Ltda. – R\$ 15.620.000,00;

Imobiliária Niedermeier Ltda. – R\$ 17.190.000,00;

Imobiliária Cidade Ltda. – R\$ 13.450.000,00;

Sevevo Imóveis Ltda. – R\$ 15.885.859,59.

O laudo da Comissão Municipal de Valores, com análise técnica fundamentada e método comparativo de dados de mercado, fixou o preço em R\$ 14.126.000,00, valor equilibrado, compatível com o valor de mercado e vantajoso para o Município, atendendo ao disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Três Passos consolida-se, nos últimos anos, como polo econômico e de serviços da Região Celeiro, com indicadores de crescimento que demandam ampliação da infraestrutura

urbana e industrial. A região passa por uma transformação relevante, impulsionada por investimentos públicos federais e estaduais de grande porte, como exemplo, a pavimentação asfáltica da ERS-305, ligando Horizontina, Crissiumal e Três Passos; o projeto de construção da ponte internacional Brasil-Argentina, sobre o Rio Uruguai, ligando Tiradentes do Sul (RS) a El Soberbio (Misiones-ARG); e o anúncio da ponte interestadual entre Barra do Guarita (RS) e Itapiranga (SC), que fortalecerá o eixo de integração econômica e logística do extremo noroeste gaúcho.

Esse conjunto de investimentos cria condições reais de atração de novos empreendimentos industriais, comerciais e habitacionais, situando Três Passos em posição estratégica para o desenvolvimento regional.

Por outro lado, o Município enfrenta o esgotamento territorial de sua atual área industrial, o que impede a expansão de empresas locais e frustra a instalação de novos empreendimentos interessados em se fixar no município.

Nesse cenário, a aquisição da área da Bom Plano Imóveis Ltda revela-se medida imprescindível de planejamento urbano e econômico, voltada a preparar Três Passos para o ciclo de crescimento que já se desenha em nível regional, garantindo condições para que o Município seja protagonista e não espectador das transformações econômicas que se aproximam.

A Administração está atenta também com a recente Reforma Tributária Nacional, que institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), redefine a forma de arrecadação pública, adotando o princípio do destino — ou seja, a arrecadação será concentrada no local onde ocorre o consumo efetivo, e não mais na origem da produção.

Essa mudança estrutural impõe aos Municípios o desafio de atrair e fixar população e consumo em seus territórios, sob pena de verem reduzida sua participação nas receitas compartilhadas.

Nesse novo modelo, crescem financeiramente os Municípios mais dinâmicos, povoados e dotados de serviços públicos e infraestrutura urbana adequada.

Por isso, a política de aquisição ora proposta transcende o aspecto imobiliário: ela representa instrumento de fortalecimento fiscal e social, preparando Três Passos para sustentar sua arrecadação e competitividade no novo sistema tributário nacional.

O investimento em área industrial e habitacional multifinalitária é, portanto, medida de caráter estrutural e estratégico, não apenas uma ação de governo, mas política de Estado voltada à estabilidade financeira e ao futuro do Município.

A área objeto da aquisição está integralmente localizada dentro do perímetro urbano, em zona classificada como industrial pela Lei Complementar Municipal nº 61/2020 (Plano de Uso e Ocupação do Solo), o que elimina qualquer impedimento legal para sua destinação inicial e garante agilidade nos trâmites de implantação.

Além da posição privilegiada junto à unidade industrial da Seara Alimentos (JBS) — maior empregadora e contribuinte municipal, com aproximadamente 1.200 empregos diretos, a área conta com acesso viário, rede de energia elétrica, abastecimento de água, telefonia, drenagem pluvial e coleta de resíduos, situando-se em região servida por comércio, escolas, hospital e equipamentos urbanos.

A proximidade com a planta da JBS confere à área uma vantagem locacional singular, impossível de ser reproduzida em outro ponto do Município. A empresa, inclusive, manifestou formalmente à Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Inovação (SMDI), desde 2023, seu interesse em futura ampliação de sua estrutura produtiva, o que reforça o interesse público e a viabilidade do investimento.

Essa característica torna o imóvel único e estratégico, atendendo de forma plena às condições da Lei de Licitações, como a singularidade do imóvel, em razão da localização e das possibilidades de uso, bem como a comprovação de vantagem para a Administração, tanto pela localização quanto pelo custo-benefício demonstrado nos laudos de avaliação.

Cumpre destacar que a empresa proprietária vende apenas a integralidade da área (as 17 matrículas), o que preserva a coerência territorial do projeto e evita fracionamentos que comprometeriam a funcionalidade e o planejamento do uso público.

O Município pretende adotar no local modelo de uso multifinalitário, integrando atividades produtivas, habitacionais, ambientais e educacionais.

O mapa anexo ao Projeto de Lei delimita as seguintes vocações territoriais:

- 75 lotes habitacionais populares, de cerca de 200 m² cada, voltados à construção de casas para famílias de baixa renda;
- 45 lotes industriais, com áreas médias de 800 m², destinados à instalação de micro e pequenas indústrias e empresas locais;
- 4,5 hectares reservados para eventual ampliação da planta industrial da Seara Alimentos (JBS), mediante contrapartidas previstas na Lei Municipal nº 6.021/2023 (PROSPERAR);
- Área verde de preservação e educação ambiental, com cobertura vegetal densa e potencial de compensação ecológica;
- Faixa geológica apropriada à instalação de cascalheira municipal, fundamental para obras públicas e manutenção de estradas;
- Espaço destinado à construção de nova creche municipal, substituindo a atual EMEI Cinderela, cuja estrutura física encontra-se saturada e inadequada para a demanda crescente.

Tal arranjo assegura planejamento urbano sustentável, harmonizando crescimento econômico, inclusão social e equilíbrio ambiental, conforme os princípios do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e do Plano Diretor Municipal.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Inovação (SMDI) registra atualmente 19 empresas inscritas em lista de espera para instalação ou ampliação em área industrial municipal.

Essas empresas abrangem os setores de metalurgia, móveis, alimentação, tecnologia, confecção, representando potencial de centenas de novos empregos diretos e expressivo incremento de arrecadação tributária.

O Município dispõe hoje de apenas uma área industrial consolidada, no Distrito de Padre Gonzáles, totalmente ocupada, incluindo um apêndice ao lado da BR-468, e de uma área complementar no Bairro Santa Inês (“área do viaduto”), que comportará de 10 a 12 lotes, ainda sem infraestrutura instalada. Essa limitação impede o atendimento da demanda existente e inibe o desenvolvimento industrial local.

Com a nova área, o Município poderá disponibilizar em torno de 45 novos lotes industriais, além de criar incubadora municipal de indústrias voltada a apoiar micro e pequenas empresas, inovação e geração de renda.

A destinação habitacional contribuirá para reduzir o déficit de moradias, garantindo direito à habitação digna e melhor ordenamento urbano. A área situa-se em local seguro, com acesso facilitado a serviços, e possibilitará a transferência de famílias residentes em áreas irregulares, com qualidade urbanística e infraestrutura adequada.

Além disso, as edificações já existentes na área possibilitam a implantação de uma incubadora municipal de indústrias, voltada ao apoio técnico e operacional a micro e pequenas empresas, ao estímulo à inovação e à qualificação produtiva local. A presença de estruturas físicas prévias reduz custos de instalação e permite que o Município desenvolva, de forma imediata, políticas públicas de apoio ao empreendedorismo e à diversificação econômica, em consonância com a Lei Municipal nº 6.021/2023 (PROSPERAR). Trata-se de uso plenamente compatível com a vocação industrial da área e com o modelo de desenvolvimento sustentável que se pretende consolidar.

A nova creche municipal, a ser implantada no local, responderá à crescente demanda do Bairro Operário, que hoje depende da EMEI Cinderela — escola antiga, de estrutura limitada e espaço reduzido. A nova unidade permitirá ampliar o número de vagas, oferecer ambiente moderno e seguro e atender integralmente às exigências pedagógicas atuais.

A cascalheira municipal, a ser instalada em ponto geológico apropriado da área, garantirá redução significativa dos custos de obras públicas, principalmente na manutenção de estradas vicinais e pavimentação urbana, representando economia permanente de recursos públicos.

A área verde preservada assumirá função ambiental e educativa, podendo servir de compensação ecológica em projetos futuros e como espaço para educação ambiental, lazer e turismo ecológico, fortalecendo a política municipal de sustentabilidade.

O custo total da aquisição é plenamente compatível com a capacidade orçamentária do Município, sendo o pagamento integralmente coberto por recursos do financiamento autorizado pela Lei nº 6.168/2025, destinado a investimentos de capital.

Não há impacto nas despesas de custeio nem risco à gestão fiscal, atendendo aos limites da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC nº 101/2000).

O processo administrativo de aquisição será instruído com as avaliações das quatro imobiliárias locais, já citadas; laudo da Comissão Municipal de Valores; declaração da SMDI com a lista das 19 empresas interessadas; e mapa da área.

Essa estrutura documental reforça a transparência e a lisura do processo, assegurando que a operação de compra, se autorizada, atenda a todos os requisitos legais e aos princípios da legalidade, publicidade, eficiência e economicidade, previstos no art. 37 da Constituição Federal.

Dessa forma, a aquisição da área da Bom Plano Imóveis Ltda representa ato de planejamento e investimento público com retorno social, econômico e fiscal imediato e duradouro.

A medida articula-se com as diretrizes de desenvolvimento sustentável, fortalecimento da economia local, modernização da infraestrutura urbana e geração de oportunidades para as famílias de Três Passos.

O investimento é estruturante, não apenas pela magnitude financeira, mas por consolidar uma visão de futuro para o Município, um projeto de cidade com mais empregos, habitação, qualidade de vida e equilíbrio ambiental.

Pelo exposto, o Poder Executivo Municipal submete à apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, certo de que a matéria reúne todos os elementos de oportunidade, conveniência, legalidade e interesse público, merecendo aprovação unânime desta Câmara.

RODRIGO ALENCAR BOHN GLINKE
Prefeito Municipal, em exercício

PROJETO DE LEI Nº 136, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2025

Autoriza o Poder Executivo a adquirir imóveis de propriedade de Bom Plano Imóveis Ltda-ME.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir os imóveis objetos das Matrículas nº 15184, 17070, 3645, 9219, 5601, 5503, 5504, 1621, 1111, 15186, 15182, 6762, 11759, 10229, 10228, 12615 e 9547, e benfeitorias, pelo valor de R\$ 14.126.000,00 (quatorze milhões, cento e vinte e seis mil reais), todos registrados no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Três Passos, de propriedade da Bom Plano Imóveis Ltda-ME, CNPJ: 17.270.470/0001-78, com área total de 323.116,86m², conforme descritos abaixo:

Área urbana, com 81.831,60m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 15.184;

Chácara 16-A, com área de 2.808,00m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 17.070;

Lote urbano nº 01, da quadra nº 106, com área de 1.840,00m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 3645 (Av-2);

Lote urbano nº 3, da quadra nº 106, com área de 2.382,00m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 9219 (Av-2);

Lote urbano nº 8, da quadra nº 105, com área de 818,00m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 5601;

Lote urbano nº 9, da quadra nº 105, com área de 825,00m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 5503;

Lote urbano nº 10, da quadra nº 105, com área de 794,00m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 5504;

Lote urbano nº 3, da quadra nº 105, com área de 847,73m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 1621 (Av-4);

Lote urbano nº 2, da quadra nº 105, com área de 864,00m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 1111 (Av-7);

Parte da Rua Getúlio Vargas, com área de 2.681,741m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 15.186;

Área urbana, com área de 9.908,7661m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 15.182;

Fração de terras, pertencentes aos lotes rurais nºs 79 e 80, da 1ª Secção Turvo, com área de 26.067,6831m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 6762;

Fração de terras urbanas, com área de 4.775,7369m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 11.759;

Fração de terras, do lote rural nº 80, da 1ª Secção turvo, com área de 30.000m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 10.229;

Fração de terras, do lote rural nº 79, da 1ª Secção Turvo, com área de 71.250m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 10.228;

Fração de terras rurais, do lote nº 79, da 1ª Secção Turvo, com área de 26.422,62m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 12.615;

Lote urbano nº 1, da quadra nº 377, com área de 59.000,00m², com descrições e confrontações previstas na Matrícula nº 9.547 (AV.11).

Art. 2º O pagamento do montante da aquisição será ajustado com uma entrada no valor de R\$ 7.063.000,00, para pagamento até 31 de dezembro de 2025, e a parcela restante de R\$ 7.063.000,00 para pagamento até 30 de junho de 2026.

Art. 3º Os imóveis a serem adquiridos destinam-se à implantação de política territorial multifinalitária, podendo, entre outras finalidades de interesse público, abranger a criação e ampliação de área industrial municipal, inclusive mediante instalação de incubadora industrial; a construção de unidades habitacionais de interesse social; a instituição de área verde e de preservação ambiental; a instalação de cascalheira municipal; a construção de nova unidade de educação infantil; bem como a eventual utilização de parcela da área para implantação, ampliação ou realocação de equipamentos públicos ou de empreendimentos produtivos, em conformidade com programas municipais de incentivo ao desenvolvimento econômico e nos termos do planejamento urbano e econômico a ser definido pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. As destinações previstas no caput poderão ser executadas isolada ou conjuntamente, de forma integrada, gradual ou sucessiva, conforme projeto urbanístico e diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo, observadas as normas do Plano Diretor e demais legislações aplicáveis.

Art. 4º Fica o Município autorizado a realizar a abertura de crédito suplementar adicional no valor de R\$ 7.063.000,00 (sete milhões e sessenta e três mil reais) provenientes do recurso 1.754.0000.0001 – Operação de Crédito – Programa de Eficiência Municipal na seguinte dotação:

ENTIDADE: PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS PASSOS
Órgão 011 – Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Inovação
Unidade – 001 – Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Inovação
Programa: 141 – Desenvolvimento das Atividades Econômicas
Função/ Subfunção: 22/661: Indústria/ Promoção Industrial
Proj/ Ativ. 1.047 – Implantação de Área Industrial IV – Aquisição de Área
Elemento: 4.4.90.61.00.00 – Aquisição de Imóveis – 588 - 1.754.0000.0001 –
Operação de Crédito – Programa de Eficiência Municipal.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRÊS PASSOS
Aos 19 dias do novembro de 2025.

RODRIGO ALENCAR BOHN GLINKE
Prefeito Municipal, em exercício