



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE LOCAÇÃO DE ÁREA RURAL
DESTINADA À DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS DE PODAS E RESÍDUOS DA
CONSTRUÇÃO CIVIL**

Roca Sales, 23 de abril de 2026.

O presente laudo técnico tem por objetivo a avaliação de uma área de terras de natureza rural, destinada à locação pelo Município, com a finalidade específica de implantação de espaço controlado para recepção, triagem e destinação de resíduos provenientes de podas de árvores, bem como resíduos da construção civil (classe A), conforme as diretrizes ambientais vigentes. A área objeto da avaliação, localizada na Linha 21 de Abril no município de Roca Sales, encontra-se inserida em matrícula imobiliária regularmente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente sob o nº **3.724**, melhor descrita a seguir:

UMA ÁREA DE TERRAS, sem benfeitorias, com a superfície 102.298,00m² (cento e dois mil e duzentos e noventa metros quadrados) situada na Linha 21 de Abril, neste município, zona rural, com as seguintes confrontações: pela frente, a Leste, onde mede 125,00 metros com a Estrada Geral; pelos fundos, a Oeste, onde também mede 125,00 metros com Rio Taquari; por um lado, ao Norte, na extensão de 818,38 metros com terras de Benno Otto Rheinheimer e Luiz Tonini; e, pelo outro lado, ao Sul, também na extensão de 818,38 metros, com terras que são ou foram de Ervino Stevens. Sendo que a utilização pretendida abrangerá apenas uma fração delimitada do imóvel, a qual definida por levantamento planialtimétrico e demarcação georreferenciada. De propriedade de Pedro Paulo Anderle inscrito no CPF sob o nº 350.948.340-53 e sua esposa Anely Redecker Anderle.

A caracterização do imóvel considera que se trata de área rural com acesso viável por via existente, apresentando condições favoráveis de logística para recebimento de materiais oriundos da malha urbana do município. Observa-se que a gleba possui topografia compatível com a atividade proposta, com declividades moderadas que permitem a adequada conformação de pátios de deposição, manobra de veículos e eventual implantação de estruturas auxiliares, como áreas



de triagem e armazenamento temporário. O solo predominante apresenta características que, mediante manejo adequado, possibilitam a operação pretendida, desde que observadas as exigências técnicas de impermeabilização, drenagem superficial e controle ambiental.

No que se refere aos aspectos ambientais, destaca-se que a utilização da área deverá respeitar integralmente a legislação vigente, em especial a Lei nº 12.305/2010, bem como normas complementares estaduais e municipais. A destinação dos resíduos deverá ocorrer de forma controlada, priorizando-se a triagem, reaproveitamento e reciclagem dos materiais, com especial atenção aos resíduos da construção civil, conforme diretrizes do Conselho Nacional do Meio Ambiente, notadamente a Resolução nº 307/2002. Ressalta-se que a operação da área estará condicionada à obtenção das licenças ambientais pertinentes junto ao órgão competente, incluindo licenciamento prévio, de instalação e de operação, conforme o porte e o impacto da atividade.

Sob o aspecto econômico, a avaliação da área para fins de locação leva em consideração fatores como localização, acessibilidade, características físicas do terreno, potencial de uso específico e valores praticados na região para áreas com destinação semelhante. Considera-se ainda que a utilização para disposição de resíduos, ainda que controlada, implica em restrição de uso e possível desvalorização relativa da fração afetada dentro do imóvel, fator este que deve ser ponderado na composição do valor locatício. Por outro lado, a formalização da locação com o ente público confere previsibilidade de renda ao proprietário, com contrato devidamente regulamentado e garantias estabelecidas.

A delimitação da área a ser locada dentro da matrícula maior foi realizada com base em critérios técnicos, considerando afastamentos mínimos de áreas de preservação permanente, cursos d'água, nascentes e edificações existentes, bem como a adoção de faixas de amortecimento que minimizem impactos ambientais e eventuais conflitos de uso do solo.

Conforme imagem a seguir:



Importante destacar que a presente avaliação não contempla a integralidade da matrícula, mas sim a fração de 6.700,00m² (seis mil e setecentos metros quadrados) e utilizada para a finalidade descrita, permanecendo o restante da área sob domínio e uso regular do proprietário, sem interferência direta da atividade proposta. Eventuais benfeitorias necessárias à operação, como cercamento, acessos internos, pátios de manobra e estruturas de apoio, deverão ser previamente pactuadas entre as partes, podendo ou não compor o valor locatício, conforme contrato a ser firmado.

Por fim, conclui-se que a área apresenta viabilidade técnica e locacional para a finalidade pretendida, desde que atendidas todas as condicionantes ambientais, operacionais e legais aplicáveis. A definição do valor de locação deverá ser formalizada com base em negociação entre as partes, respaldada pelos parâmetros aqui descritos e por eventuais complementações técnicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ROCA SALES RS

Valor estimado de locação mensal: **R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais)**

Roca Sales, 23 de abril de 2026.

JAIRO MARASCA

Chefe do Setor de Engenharia

CREA-RS 260685