



MUNICÍPIO DE ROCA SALES – RS

SETOR DE ENGENHARIA

**MEMORIAL DESCRITIVO DE DESAFETAÇÃO E AFETAÇÃO DE ÁREAS
PÚBLICAS**

DATA: 23/04/2026

1. OBJETIVO

O presente memorial descritivo tem como objetivo estabelecer as diretrizes técnicas e jurídicas para a reorganização da ocupação e destinação dos espaços públicos pertencentes ao Município de Roca Sales, por meio da desafetação de duas áreas e da afetação de nove imóveis, visando à adequada gestão do patrimônio público e ao atendimento das demandas urbanísticas, ambientais e sociais contemporâneas. A proposta fundamenta-se na necessidade de promover o uso racional e eficiente dos bens públicos, assegurando que cada área esteja devidamente compatibilizada com sua função social e com os interesses coletivos da população.

A organização da ocupação dos espaços públicos constitui instrumento essencial de planejamento urbano, permitindo ao Município alinhar seu patrimônio às diretrizes do desenvolvimento sustentável, à expansão ordenada da malha urbana e à qualificação dos serviços públicos. Nesse contexto, a desafetação das duas áreas (com total de 2.790,90m²) viabiliza sua reclassificação jurídica para fins de implementação de políticas públicas nas áreas de habitação, educação e saúde, enquanto a afetação de nove imóveis (somando 2.661,49m²) como áreas verdes urbanas reforça o compromisso com a preservação ambiental, a melhoria da qualidade de vida da população, criação de espaços de convivência, equilíbrio ecológico e visa compensar as referidas desafetações.

Ressalta-se que os referidos lotes foram doados ao Município no âmbito das diretrizes estabelecidas por programas habitacionais vigentes, integrando áreas originalmente destinadas à expansão urbana. Contudo, verificou-se, a partir de análises técnicas e dos eventos climáticos recentes, que parcela significativa



desses imóveis encontra-se inserida em áreas classificadas como de arraste, caracterizadas por maior suscetibilidade a processos de escoamento superficial intenso e movimentação de materiais durante episódios de cheias e enxurradas, o que inviabiliza sua ocupação segura para fins habitacionais.

Dessa forma, a afetação dessas áreas como espaços verdes apresenta-se como solução técnica adequada e juridicamente pertinente, permitindo a preservação de suas características naturais, a mitigação de riscos à população e a incorporação desses espaços à estrutura ambiental urbana, contribuindo para a drenagem, absorção de águas pluviais e estabilidade do solo, ao mesmo tempo em que se assegura a destinação compatível com o interesse público e com os princípios da prevenção e da função socioambiental da propriedade

A instituição de áreas verdes, por sua vez, representa medida estratégica para a proteção de recursos naturais, drenagem urbana, mitigação de impactos ambientais e adaptação a eventos climáticos extremos, especialmente considerando o histórico recente do Município. Além disso, tais espaços contribuem para o bem-estar da comunidade, promovendo lazer, integração social e valorização do ambiente urbano.

Dessa forma, o presente procedimento de desafetação e afetação não se limita a uma reclassificação patrimonial, mas se insere em uma política pública estruturante, que busca conferir maior eficiência à gestão municipal, segurança jurídica aos atos administrativos e efetividade às ações voltadas ao desenvolvimento social, urbano e ambiental de Roca Sales.

2. DESCRIÇÃO DAS ÁREAS A SEREM DESAFETADAS

2.1 Área 01

No que se refere à primeira área objeto de desafetação, trata-se de imóvel urbano devidamente matriculado sob o nº 5.173 no Registro de Imóveis de Roca Sales, como:

UMA ÁREA DE TERRAS URBANA, designada como sendo área verde, com área superficial de 1.267,50m² (um mil, duzentos e sessenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), situada na Rua Sete de Setembro, nesta cidade; distando 32,70 metros da esquina formada com a Rua Vinte e Um de Abril, lado



impar da numeração; dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: ruas Vinte e Um de Abril, Prestes Santos, Rua B4-Projetada e Sete de Setembro, confrontando-se no sentido horário: pela frente, ao SUL, na extensão de 39,00 metros, com a Rua Sete de Setembro, faz ângulo interno de $89^{\circ}27''$ ao OESTE, na extensão de 32,50 metros com os lotes 01, 02 e 03 da quadra 130, faz ângulo interno de $90^{\circ}33''$; ao NORTE, na extensão de 39,00 metros, com os lotes 06, 07 e 08 da quadra 130, faz ângulo interno de $89^{\circ}27''$; ao LESTE, na extensão de 32,50 metros, com terras de Jovana Maria Matiello, fazendo ângulo de $90^{\circ}33''$ com o lado sul descrito acima.

A desafetação do referido imóvel justifica-se pela necessidade de adequação de sua destinação à realidade urbanística e social do Município, considerando a demanda existente por unidades habitacionais de interesse social. Embora originalmente instituída como área verde no contexto do parcelamento urbano, a área apresenta viabilidade técnica e urbanística para implantação de empreendimento habitacional de pequeno porte, não comprometendo o equilíbrio ambiental local, especialmente diante da reestruturação compensatória promovida por meio da afetação de outras áreas como espaços verdes urbanos.

Imagem 01 – Localização da área no Bairro 21 de Abril, proximidades da empresa Quisvi.





Dessa forma, a área em questão será destinada à implantação de seis unidades habitacionais, no âmbito de políticas públicas vinculadas ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, visando atender famílias em situação de vulnerabilidade social e déficit habitacional, promovendo o acesso à moradia digna em área dotada de infraestrutura urbana consolidada. A medida atende ao interesse público primário, ao mesmo tempo em que observa critérios de ordenamento territorial, aproveitamento racional do solo urbano e função social da propriedade pública.

2.2 Área 02

No que se refere à segunda área objeto de desafetação, trata-se de imóvel urbano matriculado sob o nº 7.399 no Registro de Imóveis de Roca Sales, designado como:

UMA ÁREA DE TERRAS URBANA designada com ÁREA VERDE, do Loteamento NORBERTO HOLLMANN, com área de 1.523,40m² (mil, quinhentos e vinte e três metros e quarenta decímetros quadrados) situada na Rua Taquari, distante 25,00 metros da esquina com a Rua Vereador João de Souza, que lhe fica ao SUL, lado par, dentro do quarteirão completo formado pelas Ruas Taquari, Rua Albino Carlos Koste, Rua Hugo Redecker e Rua Vereador João de Souza, no município de Roca Sales (RS), confrontando-se, no sentido anti-horário e ângulos internos: pela frente ao OESTE na extensão de 29,33 metros com a Rua Taquari, faz ângulo de 90°0'; ao SUL na extensão de 45,57 metros com os Lotes 01, 02 e 03 da quadra 147, faz ângulo de 90°0*; ao LESTE na extensão de 41,33 metros com Área do Município de Roca Sales, faz ângulo de 90°0°; ao NORTE na extensão de 15,57 metros com o Lote 16 da quadra 147, faz ângulo de 90°0*; ao OESTE na extensão de 12,00 metros com Lote 04 da quadra 147, faz ângulo de 270°0*; ao NORTE na extensão de 30,00 metros com o Lote 04 da quadra 147, formando com o primeiro alinhamento descrito um ângulo de 90°0'.

A área em questão encontra-se atualmente afetada como área verde em razão do parcelamento do solo urbano, nos termos da legislação vigente à época de aprovação do loteamento. Todavia, diante da necessidade de ampliação da infraestrutura educacional do Município, bem como da inexistência de alternativa



locacional mais adequada sob os aspectos técnicos, urbanísticos e de viabilidade de implantação, justifica-se a sua desafetação para fins de destinação específica de relevante interesse público.

A medida visa viabilizar a implantação de uma unidade de educação infantil, padrão FNDE – tipo 01, destinada ao atendimento da demanda por vagas em creche no Município de Roca Sales, especialmente no que se refere à educação infantil em tempo integral. Trata-se de equipamento público essencial, alinhado às diretrizes da política nacional de educação, contribuindo diretamente para o desenvolvimento social, educacional e econômico da comunidade, além de promover o acesso universal à educação básica, conforme preconizado pela Constituição Federal.

Imagem 02 – Localização da área nas proximidades do Pórtico de entrada da cidade de Roca Sales.



Importa destacar que a escolha da referida área observa critérios técnicos relevantes, tais como localização estratégica em área urbana consolidada, facilidade de acesso, proximidade com áreas residenciais e disponibilidade de



infraestrutura básica, fatores que garantem a adequada implantação e funcionamento do equipamento público. Ademais, a desafetação não implicará prejuízo ao sistema de áreas verdes do Município, uma vez que será compensada pela afetação de outros imóveis destinados especificamente a essa finalidade, assegurando o equilíbrio ambiental e o atendimento às exigências legais pertinentes.

3. AFETAÇÃO

3.1 Área Afetada 01

Corresponde ao imóvel objeto da matrícula nº 1.683, situada na rua 31 de Março no Município de Roca Sales, dentro dos limites descritos no registro, com área total de 270,00m² a qual passa a ser destinada à função de área verde. Trata-se de área sem destinação edificável, reservada para preservação ambiental, paisagística e uso público, conforme diretrizes urbanísticas municipais. Melhor descrito a seguir:

UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 270,00m² (duzentos e setenta metros quadrados), sem benfeitorias, medindo 15,00x18,00metros, situado na Rua Particular, na zona urbana desta cidade, fazendo parte do lote nº06 da quadra 59, sem quarteirão formado, confrontando-se: pela frente, ao Norte, na extensão de 15,00metros, com a Rua Particular; pelos fundos, na mesma extensão, ao sul, com propriedade de Adolfo Castoldi; pelo lado leste, 18,00 metros, parte com propriedade de Darcy Bazanella e parte com propriedade de Neli Lourdes Zarschk e pelo lado oeste, na mesma extensão, com propriedade de Darcy Bazanella.

3.2 Área Afetada 02

Corresponde a uma fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 219, localizada na rua Cândido Giongo no Município de Roca Sales/RS, oriunda de doação ao Município, conforme averbação/registro constante na respectiva matrícula. A área, com superfície de 125,00 m², a fração afetada deixa de possuir caráter edificável, passando a integrar espaço de preservação ambiental, paisagística e de uso público, conforme diretrizes do planejamento urbano municipal. Melhor descrita a seguir:



UMA PARTE DE TERRAS, com a superfície de dois mil, duzentos e cinquenta metros quadrados (2.250,00m²), com benfeitorias situada na rua Cândido Giongo, nesta cidade, lado ímpar, distando 162,00 metros da esquina com a rua 31 de Março, dividindo-se: pela frente ao leste, onde mede 45,00 metros, com terras que são ou foram de Adolfo Gastmann; pelos fundos, ao oeste, na mesma extensão com o Arroio 21 de Abril; pelo lado norte, onde mede 50,00 metros por uma estrada com largura de 4,50 metros, denominada Cândido Giongo, e pelo lado sul, na mesma extensão com terras de Herbert Rudolfo Lang.

3.3 Área Afetada 03

Corresponde ao imóvel objeto da matrícula nº 1.443, situada na rua 31 de Março no Município de Roca Sales/RS, com superfície de 260,62 m², a qual será destinada à constituição de área verde. A fração afetada deixa de possuir caráter edificável, passando a integrar espaço de preservação ambiental, paisagística e de uso público, conforme diretrizes do planejamento urbano municipal. Descrita da melhor forma a seguir:

UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, constituído da parcela oeste do lote nº08 da quadra 57, com a área superficial de 260,62m² (duzentos e sessenta metros e sessenta e dois centímetros quadrados), medindo 12,50 metros de frente, no lado oeste, a rua 31 de Março; e 27,00 metros do lado Sul e 17,00metros do lado norte, e de medidas irregulares nos fundos no lado leste, situado a Rua 31 de Março, nesta cidade, com frente voltada para o oeste, lado ímpar, distante 33,00metros da esquina da rua Silvio Orlandini, Compreendido no quarteirão formado pelas ruas Jose Brock, Silvio Orlandini e 31 de Março; confrontando-se: na frente, ao oeste, com a Rua 31 de Março; nos fundos, a leste, com parcela leste do mesmo lote 08 da quadra 57; ao norte, com o lote 09 e ao sul, com lotes 01 e 07.

3.4 Área Afetada 04

Corresponde ao imóvel objeto da matrícula nº 4.396, situada na rua Napoleão Maioli no Município de Roca Sales/RS, com área de 220,00 m², a qual será destinada à constituição de área verde. A fração afetada perde o caráter edificável, passando a ser destinada à preservação ambiental, paisagística e ao



uso público, em conformidade com as diretrizes do planejamento urbano municipal. Descrito da melhor forma a seguir:

UM TERRENO URBANO com a área superficial de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados), medindo 11,00 metros por 20,00 metros, encravado, situado atrás do sub lote 01 do lote 02 da quadra 45 e, este localizado na Rua Napoleão Maioli, sendo o sub lote 02 do lote 02 da quadra 45, distando 20,00 metros da Rua Napoleão Maioli, com uma casa de madeira com 48,00 m; confrontando-se: ao NORTE, com o sub lote 01 do lote 02 da quadra 45; ao SUL, com o sub lotes do lote 09 da quadra 45; ao LESTE, com o lote 03 da quadra 45; e, ao OESTE, com o lote 01 da quadra 45.

3.5 Área Afetada 05

Corresponde o imóvel objeto da matrícula nº 1.652, situada na rua Leopoldo Marder no Município de Roca Sales/RS, com área de 390,00 m², a qual será destinada à constituição de área verde. A porção afetada deixa de possuir potencial edificável, passando a ser destinada à preservação ambiental, paisagística e ao uso público, em conformidade com as diretrizes do planejamento urbano municipal. Descrita da melhor forma a seguir:

UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 390,00m² (trezentos e noventa metros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Leopoldo Marder, nesta cidade, sendo o sub lote do lote 49 da quadra 45; medindo 10,00 metros de frente por 39,00 metros de frente a fundos, com frente voltada para o sul, lado par, distando 30,00 metros da esquina com a Rua Emilio Lengler, compreendido no quarteirão formado pelas ruas Leopoldo Marder, Emilio Lengler, Napoleão Maioli e José Brock; confrontando-se: na frente, ao sul, com a rua Leopoldo Marder; nos fundos, ao norte, com o lote 01 da quadra 45; ao leste, com o sub lote 06 do lote 09 da quadra 45 e ao oeste, com o sub lote 04 do lote 09 da quadra 45.

3.6 Área Afetada 06

Corresponde o imóvel objeto da matrícula nº 2.603, situada na rua Leopoldo Marder, Município de Roca Sales/RS, com área de 445,50 m², a qual será destinada à constituição de área verde. A porção afetada deixa de possuir caráter edificável, passando a integrar espaço destinado à preservação ambiental, paisagística e ao



uso público, conforme diretrizes do planejamento urbano municipal. Descrito da melhor forma a seguir:

UM TERRENO URBANO com a área superficial de 445,50m² (quatrocentos e quarenta e cinco metros e cinquenta decímetros quadrados) sem benfeitorias, medindo 11,00 metros de frente por 40,50 metros de frente a fundos, situado na Rua Leopoldo Marder, nesta cidade, lado ímpar, compreendido no quarteirão formado pelas ruas Leopoldo Marder, Jose Brock, Silvio Orlandini e Emilio Lengler; confrontando-se: pela frente, ao norte, com a Rua Leopoldo Marder; pelos fundos, ao sul, parte com o lote 08 e parte com o lote 09 da quadra 46; pelo lado leste, com o sublote 08 do lote 12 e pelo lado o sublote 06 do lote 12 da quadra 46.

3.7 Área Afetada 07

Corresponde ao objeto da matrícula nº 3.592, situada na rua Jacob Lang Município de Roca Sales/RS, com área de 526,36 m², a qual será destinada à constituição de área verde. A porção afetada deixa de possuir caráter edificável, passando a ser destinada à preservação ambiental, paisagística e ao uso público, em conformidade com as diretrizes do planejamento urbano municipal. Descrito como segue:

UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 526,36m² (quinhentos e vinte e seis metros e trinta e seis decímetros quadrados), de forma irregular, sem benfeitorias, situado no quarteirão formado pelas ruas Jacob Lang, Napoleão Maioli, Theobaldo Zart e Rede Ferroviária; confrontando-se pela frente, ao sul, formando um angulo interno de 31,19 graus, com o lado norte na extensão de 5,00 metros, com a Rua Jacob Lang e na extensão de 43,75 metros com o lote 01 da quadra 30; formando um angulo interno de 58,81 graus com o lado oeste, confronta-se na extensão de 25,25 metros com o lote 12 da quadra 29, formando um ângulo interno de 90 graus com o lado norte, confrontando-se na extensão de 14,80 metros com o sublote 02 do lote 11 da quadra 29 e na extensão de 26,90 metros com o sublote 03 do lote 11 da quadra 29. Denominado como sublote 01 do lote 11 da quadra 29.



3.8 Área Afetada 08

Corresponde a uma fração ideal de 143,75 m² do imóvel objeto da matrícula nº 369, situado na rua Silvio Orlandini, Município de Roca Sales/RS, a qual será destinada à constituição de área verde. A referida porção deixa de possuir caráter edificável, passando a ser destinada à preservação ambiental, paisagística e ao uso público, em conformidade com as diretrizes do planejamento urbano municipal. Melhor descrito a seguir:

UM TERRENO, com a superfície de 562,50m² (quinhentos e sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados), sem benfeitorias, sendo o sublote 04 do lote 2 da quadra 41, situado a Rua Silvio Orlandini, nesta cidade, compreendido no, digo, confrontando-se: pela frente, onde mede 12,50m com a Rua Silvio Orlandini; pelos fundos, com a mesma medida, com o sublote 01, da lote 02; por um lado com 46,00 metros com o sublote 05 do lote 02 e pelo outro lado com a mesma medida com a Rua Theobaldo Zart; dentro do quarteirão formado pelas Ruas Theobaldo Zart, Silvio Orlandini, Emilio Lengler e Leopoldo Marder.

3.9 Área Afetada 09

Corresponde ao imóvel objeto da matrícula nº 3.699, situado na rua Carlos Redecker no Município de Roca Sales/RS, com área de 289,85 m², a qual será destinada à constituição de área verde. A porção afetada deixa de possuir caráter edificável, passando a ser destinada à preservação ambiental, paisagística e ao uso público, em conformidade com as diretrizes do planejamento urbano municipal. Descrito da melhor forma a seguir:

UM TERRENO URBANO, com área superficial de 289,85m² (duzentos e oitenta e nove metros e oitenta e cinco decímetros quadrados), com uma casa de madeira de 68,32m², situado na Rua Carlos Redecker, distante 30,00 metros da Avenida General Daltro Filho nesta cidade, sem quarteirão formado, confrontando-se: pela frente, a oeste onde mede 9,35 metros com a rua Carlos Redecker, faz ângulo de 90° ao sul, onde mede 31,00 metros com o lote 23 sublote 02 da quadra 59; faz ângulo de 90° a leste onde mede 9,35 metros com o lote 22 da quadra 59; faz ângulo de 90° ao norte onde mede 31,00 metros com os lotes 21 e 20 da quadra 59, formando com o primeiro alinhamento um angulo de 90°. Designado como lote 23 da quadra 59.



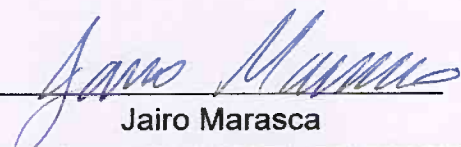
4. CONCLUSÃO

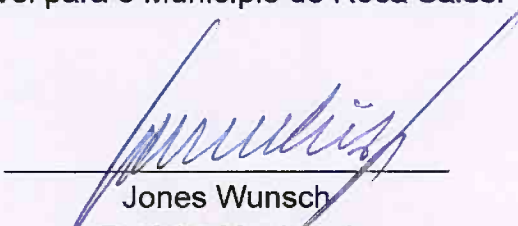
Ao final, destaca-se que o Município de Roca Sales/RS conduz o presente processo de desafetação e afetação com pleno comprometimento às diretrizes do interesse público, estando atento a todas as questões relacionadas ao adequado ordenamento urbano, à segurança da população e à promoção do melhor convívio social. As medidas adotadas não se restringem a uma simples reorganização territorial, mas integram uma estratégia mais ampla de qualificação do espaço urbano e de adaptação às novas realidades enfrentadas pelo município.

A permuta e reorganização das áreas se mostram necessárias diante da significativa quantidade de porções territoriais localizadas no núcleo central que passam a ser destinadas à constituição de áreas verdes, parques lineares e outros espaços públicos de uso coletivo. Tal cenário também decorre, em parte, das doações realizadas por munícipes anteriormente residentes em áreas classificadas como de risco ou impróprias à ocupação permanente, não sendo mais possível a manutenção de moradias nesses locais, especialmente em razão dos eventos climáticos recentes.

Nesse contexto, o município evidencia a necessidade de se reinventar sob a ótica do planejamento urbano, priorizando a implantação de espaços públicos em áreas mais seguras e adequadas, garantindo condições apropriadas para o desenvolvimento de atividades essenciais à população. Assim, busca-se assegurar que equipamentos e estruturas voltadas à saúde, educação, cultura, esporte e lazer sejam implantados em locais que ofereçam estabilidade, acessibilidade e segurança.

Dessa forma, as ações ora descritas encontram sólido embasamento técnico e jurídico, refletindo uma política pública responsável, orientada pela função social da propriedade, pela proteção ambiental e pelo compromisso com a qualidade de vida da população, consolidando um modelo de desenvolvimento urbano mais resiliente, organizado e sustentável para o Município de Roca Sales.


Jairo Marasca
Engenheiro Civil CREA RS-260685


Jones Wunsch
Prefeito Municipal