



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 139, DE 23 DE SETEMBRO DE 2025.

Autoriza a abertura de Crédito Especial.

A PREFEITA MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a abrir Crédito Especial na Lei Orçamentária de 2025, Lei nº 11.815/2024, no valor de R\$ 875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais), classificado sob a seguinte dotação orçamentária:

08.02 - SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, SANEAM.
SUSTENTAB. E BEM-ESTAR ANIMAL

15.452.0007.1020 - Ampliação e Melhorias na Central de Triagem e Aterro Sanitário

4.4.90.61 - AQUISICAO DE IMOVEIS R\$ 875.000,00
Recurso: 2759

Total ESPECIAL R\$ 875.000,00

Art. 2º Como cobertura do Crédito Especial autorizado no art. 1º, servirá de recurso a seguinte fonte:

Superávit financeiro R\$ 875.000,00
Recurso: 2759

Total Fonte de Recursos R\$ 875.000,00

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

GLÁUCIA SCHUMACHER
PREFEITA





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 139/2025

Expediente: 14799/2025

**SENHORA PRESIDENTE,
SENHORES VEREADORES.**

Encaminhamos a essa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a abrir Crédito Especial para a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Saneamento, Sustentabilidade e Bem-Estar Animal no valor de R\$ 875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais).

A abertura do Crédito Especial é necessária para que o Poder Executivo proceda aos ajustes contábeis pertinentes para fins de futura aquisição de área localizada no Bairro Conventos, com 25.062,37 m², através de ato administrativo de desapropriação, destinada para expansão do Aterro Sanitário de Lajeado, conforme demonstram os documentos anexos.

Cabe destacar que os recursos são oriundos do CONDEMAS, conforme consta nos Ofícios de números 424/2025 e 18/2025, ambos anexos a esta propositura.

Diante das argumentações acima expostas, solicitamos apreciação da proposta pela Casa Legislativa em regime de urgência, nos termos do art. 41 da Lei Orgânica Municipal.

Atenciosamente,

LAJEADO, 23 DE SETEMBRO DE 2025.

**GLÁUCIA SCHUMACHER
PREFEITA**





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



Prefeitura Municipal de Lajeado

Rua Cel. Júlio May, 242-Lajeado-RIO GRANDE DO SUL - CEP 95900-178
FONE: (51) 3982.1000 - FAX: (51) www.lajeado.rs.gov.br
INSCR. CNPJ: 87.297.982/0001-03

Página 1 de 1

PARECER CONTADORIA

É necessário abrir Crédito ESPECIAL na Lei Orçamentária nº , conforme solicitação do expediente:

Classificado sob a seguinte dotação orçamentária:

08.02 - SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, SANEAM, SUSTENTAB. E BEM-ESTAR ANIMAL

15.452.0007.1020 - Ampliação e Melhorias na Central de Triagem e Aterro Sanitário

4.4.90.61 - AQUISIÇÃO DE IMOVEIS

R\$ 875.000,00

Recurso: 2759

Total ESPECIAL

R\$ 875.000,00

Indicamos como recurso para Crédito ESPECIAL acima, as seguintes fontes de recursos: Superávit

Superávit financeiro

Recurso: 2759

R\$ 875.000,00

Total Fonte de Recursos

R\$ 875.000,00

Justificativa: Para desapropriação de área lindeira ao aterro sanitário cfe exp 14799/2025.

Lajeado, em 19 de Setembro de 2025

LISANE KOCH STOLL

Contador(a) CRC/RS 96.685

Este documento foi assinado eletronicamente por LISANE KOCH STOLL.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chanceira VDEX.ERSG.4ME2.WXUU
GRP - Thema Informática Ltda





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: VDEX.ER5G.4ME2.WXUU

Este documento foi assinado eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas (horário de Brasília)



Assinado eletronicamente por LISANE KOCH STOLL, Contador(a) CRC/RS
96.685, em 19/09/2025 13:09:50

Verifique a autenticidade em www.lajeado.rs.gov.br/autenticacao com a chancela
VDEX.ER5G.4ME2.WXUU





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE LAJEADO
REGISTRO DE IMÓVEIS
JULIANA FOLLMER BORTOLIN LISBOA
REGISTRADORA

Página 1 de 3

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

CNM: 097261.2.0042711-49

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS	REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2 FLS.	Matrícula 42.711
	Matrícula 42.711	LAJEADO, 26 de Outubro de 2000.	01

IMÓVEL: Uma área de terras rurais, com a superfície de 25.062,37m² (vinte e cinco mil, sessenta e dois metros e trinta e sete decímetros quadrados), sem benfeitorias, localizada em Conventos, neste município, confrontando-se: ao SUL, com um Travessão, onde mede 34,45 metros; segue na direção Norte, no sentido horário, formando ângulo interno de 90° com o segmento anterior, pelo lado OESTE, com propriedade de Ivo Schmidt, onde mede 727,50 metros; segue na direção Leste, formando ângulo interno de 90° com o segmento anterior, pelo lado NORTE, com propriedade de Paulo Schumacher, onde mede 34,45 metros; segue na direção Sul, formando ângulo interno de 90° com o segmento anterior, pelo lado LESTE, com propriedade de Tarcísio José Schmidt, onde mede 727,50 metros, encontrando o segmento inicialmente descrito, em um ângulo interno de 90°.- PROPRIETÁRIO: PEDRO ELMO GATTERMANN, CIC nº 015.153.300-87, agricultor, casado pelo regime da comunhão de bens com CELITA GATTERMANN, CIC nº 722.257.500-68, brasileiros, residentes e domiciliados em Conventos, neste município.- REG. ANTº nº 54.147 (fls.235, Liv.3-AK), de 09 de julho de 1965.- Eu, (Luiz Egon Richter), Registrador Substituto, procedi a abertura d/Matrícula.- DOU FÉ.- Emol:R\$5,50.-

AV.1-42.711.- 26.outubro.2000.- RECUO VIÁRIO - Procede-se esta averbação para constar que, no imóvel acima descrito, onde confronta-se ao SUL, na extensão de 34,45 metros, com um Travessão, deverá ser observado um recuo viário de 15,00 metros.- DOU FÉ.- Registrador Substituto(Luiz Egon Richter). Emol:R\$11,00.-

R.2-42.711.- 09.novembro.2000.- PARTILHA - Nos termos do Formal de Partilha, passado aos 17 de outubro de 2000, pela Escrivã da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos Autos do Arrolamento nº 61.230, dos bens deixados por falecimento de Pedro Elmo Gattermann, prolatada a respeitável sentença aos 10 de outubro de 2000, pelo MMº Pretor da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dr. João Gilberto Marroni Vitola, transitada em julgado, coube à viúva meeira e inventariante, CELITA GATTERMANN, brasileira, viúva, agricultora aposentada, CIC nº 722.257.500-68, residente e domiciliada no Bairro Conventos, nesta cidade, em pagamento de sua meação, o imóvel acima descrito, avaliado no mês de agosto de 2000, por R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), sendo que, para efeitos fiscais, foi avaliado pelo mesmo valor, na mesma data.- Foram apresentados: CND do IBAMA nº 4475, datada de 07 de novembro de 2000; CCIR 1998/1999, devidamente quitado, cujo código junto ao INCRA é 856.061.010.081.8; AT: 12.5; ME: 18; NMF: 0,69; FMP: 3,0; e, Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, nº 4.050.776, emitida aos 18 de setembro de 2000.- CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0042711-49

Protocolo nº 101.822, Liv.1-F, de 24 de outubro de 2000.- DOU FÉ.-
Registrador Substituto (Luiz Egon Richter):
Emol:R\$51,80.-

R.3-42.711.- 26.dezembro.2000.- DOAÇÃO - Doadora: Celita Gattermann, retro qualificada.- DONATÁRIOS: ACACIO FRÖHLICH, mecânico, CIC nº 662.577.519-34 e sua esposa ALICE TERESINHA HERMES FRÖHLICH, agricultora, CIC nº 758.891.109-34, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados no Bairro Conventos, nesta cidade.- INTERVENIENTES ANUENTES: Herta Teresinha Reckziegel, CIC nº 382.363.620-00 e seu marido Elemar Reckziegel, CIC nº 479.923.600-87; e, Paulo Adolfo Gattermann, CIC nº 414.424.400-82 e sua esposa Sirlei Clarice Mathes Gattermann, CIC nº 659.792.650-15.- CONDIÇÃO: Os donatários comprometem-se a prestar toda e qualquer assistência alimentícia, vestuária, médica, farmacêutica, hospitalar e funerária, à outorgante doadora, enquanto a mesma viver.- VALOR ATRIBUÍDO: R\$ 1,00 (um real).- AV.FISCAL: R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais).- TÍTULO: Escritura Pública de Doação, lavrada aos 05 de setembro de 2000 (fls.040v/041v, Liv. nº 65-B de Transmissões), pelo Tabelião, do Tabelionato de Notas desta cidade e Comarca de Lajeado(RS).- Pela doadora foi declarado que não é equiparada à empresa para os fins da Lei nº 8.212/91.- Foi apresentado o CCIR 1998/1999, devidamente quitado, bem como a Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural nº 4.050.776, emitida pela Secretaria da Receita Federal, Ag. Lajeado(RS), aos 18 de setembro de 2000.- Certidão do IBAMA nº 4645, datada de 22 de dezembro de 2000.- Protocolo nº 102.495, Livro 1-F, datado de 12 de dezembro de 2000.- DOU FÉ.- Registrador Substituto (Luiz Egon Richter):
Emol:R\$51,80.-

R.4-42.711.- 21.janeiro.2002.- COMPRA E VENDA - Transmitentes: Acacio Fröhlich e sua esposa Alice Teresinha Hermes Fröhlich, acima qualificados.- ADQUIRENTES: PAULO ADOLFO GATTERMANN e sua esposa SIRLEI CLARICE MATHES GATTERMANN, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, conforme Pacto Antenupcial, registrado neste Ofício sob nº 5.196, motorista, CIC nº 414.424.400-82, domiciliados nesta cidade.- INTERVENIENTES: Celita Gattermann, CIC nº 722.257.500-68, viúva; Herta Teresinha Reckziegel, CIC nº 382.363.620-00 e seu marido Elemar Reckziegel, CIC nº 479.923.600-87.- PREÇO: R\$ 2.800,00(dois mil e oitocentos reais).- AV.FISCAL: R\$ 8.400,00(oito mil e quatrocentos reais).- TÍTULO - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 17.dezembro.2001.(fls.155v/156v.Liv.67-B), pelo Substituto do Tabelião desta cidade e Comarca de Lajeado.- Pelos vendedores foi

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página

Rua Irmão Emílio Conrado, 110 - Sala 204 - Bairro Florestal - Lajeado - RS - CEP: 95.900-704 - Fone: (51)3710.2688
CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Página 3 de 3

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0042711-49

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

Matrícula: 42.711 LAJEADO, 21 de Janeiro de 2002.

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 2
F.LS. 02

42.711

declarado que não são equiparados à empresa para os fins da Lei nº 8.212/91.- Certidão do IBAMA nº 103, Série A, datada de 18.janeiro.2002.- Foi apresentado o CCIR, exercício 1998/1999, devidamente quitado, cujo código junto ao INCRA é 856.061.010.081-8; AT"12,5"; MR"22,0"; NMR"0,56"; MF"18,0"; NMF"0,69"; FMP"3,0", bem como a Certidão da Secretaria da Receita Federal da Agência de Lajeado nº 5.116.833, emitida em 17.dezembro.2001, Nº 3.977.861-4, do Imóvel na Receita Federal.- Protocolo nº 108.762, Livro 1-G, de 07.janeiro.2002, reapresentado nesta data.- DOU FÉ.- Registradora Substituta (Rosaura Bosse de Jesus).- Emol: R\$ 71,80

R-5-42.711.- 05.junho.2003.- COMPRA E VENDA - Transmitentes: Paulo Adolfo Gattermann, brasileiro, motorista, CIC nº 414.424.400-82, e sua esposa Sirlei Clarice Mathes Gattermann, brasileira, do lar, CIC nº 659.792.650-15, domiciliados na cidade de Lajeado(RS).- ADQUIRENTE: Chapeação e Pintura Thomas Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 00.601.820/0001-39, com sede na Av. Senador Alberto Pasqualini, s/nº, Bairro Universitário, Lajeado(RS), neste ato representada por seus administradores, Inácio Thomas, CIC nº 282.365.050-49 e Ireno Thomas, CIC nº 398.290.900-78.- PREÇO: R\$ 12.000,00(doze mil reais).- AV.FISCAL: R\$ 12.500,00(doze mil e quinhentos reais).- TÍTULO - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 15.maio.2003.(fls.054v a 056v.Liv.169-A), pelo Substituto do Tabelião desta cidade e Comarca de Lajeado.- Pelos vendedores foi declarado que não são equiparados a empresa para os fins da Lei nº 8.212/91.- Certidão do IBAMA nº 33.946, datada de 04.junho.2003.- Foram apresentados: CCIR 2000/2001/2002, devidamente quitado, cujo código junto ao INCRA é 856.061.010.081-8; AT"12,5"; MR"0,0"; NMR"0,00"; MF"18,0"; NMF"0,69"; FMP"3,0"; AR"12,5"; Nome do Detentor: Paulo Adolfo Gattermann, brasileira; bem como a Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal aos 13.maio.2003, cujo NIRF é 3.977.861-4.- Protocolo nº 116.973, Livro 1-H, de 29.maio.2003.- DOU FÉ.- Registrador Público(Carlos Fernando Westphalen Santos): Emol: R\$ 96,00

CONTINUA NO VERSO

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Lajeado-RS, 17 de março de 2025, às 09:01:49.

Total: R\$57,34 - ()

Certidão 3 páginas: R\$25,60 (0350.03.2200003.44116 = R\$4,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0350.03.2200003.44115 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0350.01.2400001.41833 = R\$2,10)

ISS: R\$1,14 - Conforme provimento 19/2023 CGJ - RS

Francieli dos Santos
Escrevente Autorizada

Guilherme de Paoli Schimui
Escrevente Autorizado



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097261 53 2025 00021811 11





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO – EXP 14799/2025

1. SOLICITANTE

O presente laudo foi solicitado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente do Município de Lajeado / RS - SEMA.

2. INTERESSADO

Município de Lajeado / RS e SEMA.

3. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL

Chapeação e Pintura Thomas Ltda, CNPJ nº 00.601.820/0001-39.

4. OCUPANTE DOS IMÓVEIS

Na presente data o imóvel é utilizado para cultivo agrícola.

5. CATEGORIA

Área de terras urbana.

6. FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo tem por finalidade instruir processo de compra e/ou desapropriação do imóvel.

7. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O propósito deste laudo de avaliação é estabelecer o valor de mercado do imóvel, representando sua expressão financeira na data de referência da avaliação. Isso é alcançado por meio de uma análise das tendências e dados do mercado imobiliário, considerando também as condições econômicas do mercado em que o imóvel está localizado. O objetivo é determinar o valor mais provável pelo qual o imóvel seria negociado, levando em conta as circunstâncias apresentadas.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O signatário realizou inspeção no imóvel em questão e redigiu pessoalmente este laudo. É importante ressaltar que esta avaliação é totalmente independente e imparcial, não havendo qualquer tipo de influência externa ou interesse das partes envolvidas nos serviços prestados.

Para a elaboração deste trabalho, foram utilizadas as informações constantes na documentação do Processo Administrativo Municipal nº 14799/2025, incluindo parecer de técnico da SEMA informando que o imóvel não é atingido por APPs.

Tendo em vista que a matrícula é vaga quanto à localização do imóvel, este laudo foi feito com base no mapa anexado ao processo e na metragem informada na matrícula nº 42.711 do Registro de Imóveis de Lajeado / RS.

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

O presente laudo foi elaborado conforme prescrições contidas na NBR-14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação de Normas Técnicas, com obediência à Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo e, ainda, de acordo com as diretrizes da Resolução Nº 218 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que define as atribuições desses profissionais.

9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de uma área de terras urbana com a superfície de 25.062,37 m², sem benfeitorias, identificada nos documentos anexados ao processo nº 14799/2025, localizada nesta Cidade, Bairro Conventos, na Avenida Benjamin Constant, descrita na matrícula número 42.711 do Registro de Imóveis de Lajeado.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

A microrregião do avaliando caracteriza-se por assumir um caráter agrícola e proximidade com o Aterro Sanitário Municipal. Nos últimos anos teve início a implantação de alguns loteamentos residenciais no entorno da área, principalmente ao norte da mesma.

O bairro onde o avaliando está situado é caracterizado por sua natureza residencial, apresentando habitações unifamiliares de padrão normal baixo a norma, além de diversas áreas com uso agrícola e estabelecimentos comerciais na região mais consolidada do bairro.



Figura 1: Localização do avaliando (Fonte: geo.lajeado – imagem anexada ao processo 14799/2025).

Conforme a Lei Municipal nº 11.052/2020, que institui o Plano Diretor do Município de Lajeado / RS, o avaliando está localizado, na sua quase totalidade, em



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

zoneamento “ZI”, no qual são permitidas as atividades de indústrias, bares, restaurantes, comércio atacadista e varejista, clubes, depósitos de gás, equipamentos culturais, garagens coletivas, habitação transitório, serviços, templos e transportadoras.



Figura 2: Zoneamento no local do imóvel (Fonte: Mapa de Zoneamento - Município de Lajeado).

Z4	BR/CC/CR/CV/E/EC/H1/H2/H3/ OP/SA1/SA2/S1/S2/S4/SC/I1/I2/T
Z5	CC/E/EC/H1/S1/S2/SA1/SA2/OP I1
ZI	A/BR/CA/CD/CR/CV/ DG Classe I/II/III/IV até 24960 Kg (Portaria 27 DNC)/ EC/GC/H3/I1/I2/I3/PC/S2/S3/SA/T/Tr

Figura 3: Atividades Permitidas no Zoneamento onde está inserido o imóvel (Z4 E ZI) - Plano Diretor de Lajeado / RS.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Anexo 04 - Regime Urbanístico e Classificação das Atividades

A	Aterro Sanitário/Resíduos	CR	Clubes/Atividades Recreativas
Ae	Atividades Especiais	DG	Depósitos Gás
BR	Bares, Restaurantes	E	Estabelecimentos de Ensino
C	Cemitério/ Crematório	EC	Equipamentos Culturais
CC	Comércio Cotidiano	GC	Garagens Coletivas
CV	Comércio Varejista	H1	Habitação Unifamiliar
CA	Comércio Atacadista	H2	Habitação Multifamiliar
CD	Casas de Diversão	H3	Habitação Transitória
I1	Indústria Baixo Impacto Ambiental	S1	Serviços 1
I2	Indústria Médio Impacto Ambiental	S2	Serviços 2
I3	Indústria Alto Impacto Ambiental	S3	Serviços 3
OP	Órgãos Públicos/Comunitários	S4	Serviços 4
PC	Postos de Combustível	SC	Serviços de Comunicação
SA1	Serviços de Saúde 1	T	Templos
SA2	Serviços de Saúde 2	Tr	Transportadoras
SA3	Serviços de Saúde 3		

Figura 4: Atividades Permitidas no Zoneamento onde está inserido o imóvel - Plano Diretor de Lajeado / RS.

10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se de um imóvel urbano sem benfeitorias, em local de baixa de circulação, propícia para instalação de pequenos comércios, serviços e residências unifamiliares.

- a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ, **LIQUIDEZ NORMAL** ou ALTA LIQUIDEZ;
 - b) desempenho de mercado: RECESSIVO, **NORMAL** ou AQUECIDO;
 - c) número de ofertas: BAIXO, **MÉDIO** ou ALTO;
 - d) absorção pelo mercado: SEM PERSPECTIVA, DIFÍCIL, **NORMAL** ou RÁPIDA;
- a casa própria.
- e) facilitadores para negociação do bem: Não identificados.
 - f) dificultadores para negociação do bem: Proximidade com o aterro sanitário municipal e distância de centros urbanos consolidados.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

11. IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

11.1 Metodologia:

Foi utilizado o consagrado MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, o qual:

"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário".

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo, é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

11.2 Pesquisa de Mercado

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.), além de informações de imóveis transacionados.

Buscou-se a variação de localização entre bairros e região central de Lajeado/RS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

para que o modelo desenvolvido fosse o mais representativo possível em número e qualidade de elementos amostrais.

Tendo em vista que os valores de transação no mercado local costumam ficar na ordem de 10 % (dez por cento) abaixo dos valores de oferta, aplicou-se um fator de comercialização igual a 0,90.

11.3 Tratamento das Amostras

A amostra obtida pela coleta de dados de mercado foi submetida à análise preliminar para sanear eventuais erros de tabulação ou informações iniciais. Foi desenvolvido um modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos. Foram escolhidas as características determinantes das variáveis mais significativas para a formação do modelo estatístico de regressão que foram as seguintes:

ÁREA - variável independente quantitativa expressa em metros quadrados (m²) de terreno, tendo relação negativa com a variável dependente (valor unitário);

LOCAL - variável independente tipo proxy, tendo relação positiva com a variável dependente (valor unitário);

VALOR UNITÁRIO – variável dependente, expressa em R\$/m², sendo resultado do quociente entre valor em reais do imóvel ofertado ou transacionado e a área em metros quadrados.

12. PRESSUPOSTOS DO MODELO

12.1. Linearidade

A linearidade do modelo é realizada pela construção dos gráficos dos valores observados para a variável dependente versus cada variável independente, analisando





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

o comportamento gráfico da variável dependente com cada variável independente, ou seja, analisar o comportamento do mercado com o comportamento atribuído para cada variável. O presente Laudo atende a este pressuposto, verificado nos gráficos de comportamento das variáveis constantes nos anexos.

12.2. Normalidade

A verificação da normalidade foi realizada pelos seguintes instrumentos:

a) Análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, com os pontos dispostos aleatoriamente.

b) Comparação das frequências relativas dos resíduos amostrais nos intervalos de $[-1;+1]$, $[-1,64;+1,64]$, $[-1,96;+1,96]$, com as probabilidades de distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 69%, 90% e 96%.

c) Exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante.

O presente Laudo atende a este pressuposto, verificado no gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados constantes nos anexos, pela aproximação da reta dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada constante nos anexos.

12.3 Homocedasticidade e Autocorrelação

A verificação da homocedasticidade e da autocorrelação é realizada pela análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido. No presente laudo o diagrama de resíduos constante nos anexos não apresenta mancha definida, indicando que o modelo é homocedástico e não há existência de autocorrelação no modelo.

12.4 Multicolinearidade

A verificação da multicolinearidade é realizada pela análise da matriz das correlações que retrata as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80. Contudo,





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

segundo a Norma Brasileira (NBR 14653), um modelo com colinearidade elevada pode ser utilizado sem restrições, desde que respeitados os limites colineares da amostra. O melhor indicador de respeito aos limites colineares da amostra é a amplitude do intervalo de confiança. Por característica, esta amplitude é reduzida no centro da amostra e ampla nos seus extremos. No presente laudo a amplitude do intervalo de confiança para o imóvel avaliando é 13,42%, dentro dos limites permitidos pela Norma, mostrando que o mesmo está inserido no contexto da amostra, respeitando os limites colineares.

13. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

13.1 Grau de Fundamentação

Conforme o previsto no item 9.5 da NBR 14653-2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU II, pelos seguintes motivos:

- Soma de pontos obtidos (tabela do item 9.5 da NBR 14653-2): 15 pontos.
- No item "2" da Tabela 1 da NBR 14653-2, o Laudo se enquadrou no GRAU I.

13.2 Grau de Precisão

Conforme o previsto no item 9.2.3 da NBR 14653-2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU III, pelos seguintes motivos:

- Amplitude do intervalo de confiança em torno do valor central inferior a 30,00 %.

14. RESULTADOS ESTATÍSTICOS

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	:27
Utilizados	:17
Outlier	:0

VARIÁVEIS

Total	:4
Utilizadas	:3
Grau Liberdade	:14





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação : 0,79483
Determinação : 0,63175
Ajustado : 0,57914

VARIAÇÃO

Total : 1854,15101
Residual : 682,79240
Desvio Padrão : 6,98362

F-SNEDECOR

F-Calculado : 12,00879
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,49082
Resultado Teste : Não auto-regressão
95%

NORMALIDADE

Intervalo	%	%
Classe	Padrão	Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 28,003692 + -0,000176 * X_1 + 10,349600 * X_2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

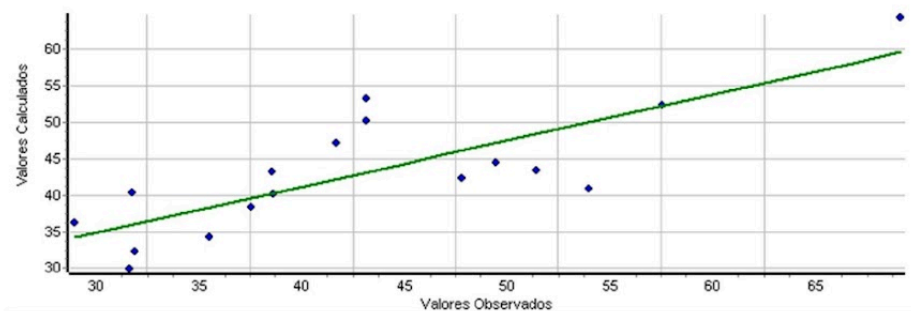
AMOSTRA

Média : 43,09
Variação Total : 1854,15
Variância : 109,07
Desvio Padrão : 10,44

MODELO

Coefic. Aderência : 0,63175
Variação Residual : 682,79
Variância : 48,77
Desvio Padrão : 6,98

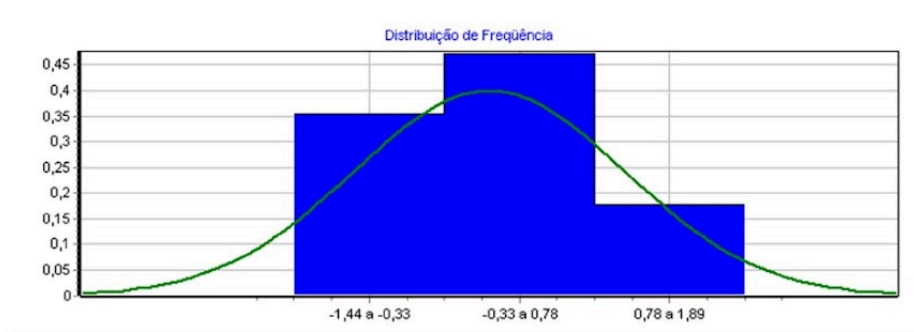
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



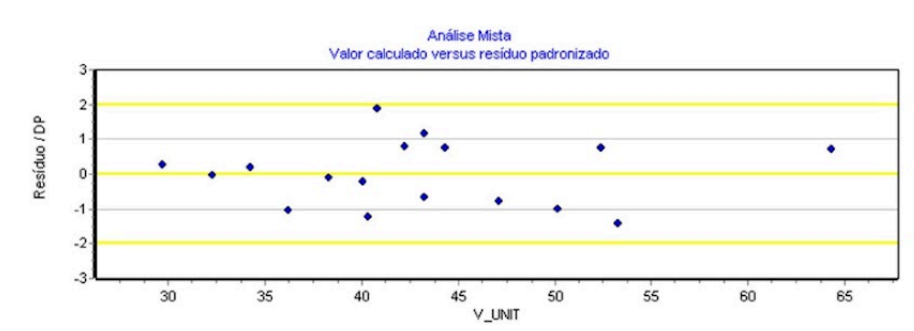


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



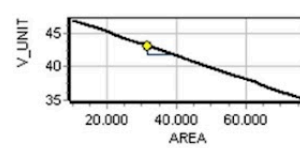
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ AREA

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 10000,00 a 80000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,87 % na estimativa

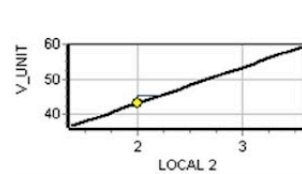




ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

X₂ LOCAL 2

Tipo: Proxy
Amplitude: 1,38 a 3,68
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,52 % na estimativa



Y V_UNIT

Tipo: Dependente
Amplitude: 28,98 a 69,16

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,57914)
X ₁ AREA	x	-2,43	2,93	0,44191
X ₂ LOCAL 2	x	3,44	0,40	0,27482

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	AREA	LOCAL 2	V_UNIT
X ₁	x		20	54
X ₂	x	-27		68
Y	y	-57	69	



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

14.11 RELATÓRIO SINTÉTICO

Data de referência:
19/05/2025 13:59:59

Informações complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 27
- Número de dados considerados: 17

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,794827
- Coeficiente de determinação: 0,631749
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,579142
- Fisher-Snedecor: 12,01
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,631749

Normalidade dos resíduos

- 70% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
•AREA	x	-2,43	2,93	-2,87 %
•LOCAL 2	x	3,44	0,40	5,52 %
•V_UNIT	y			

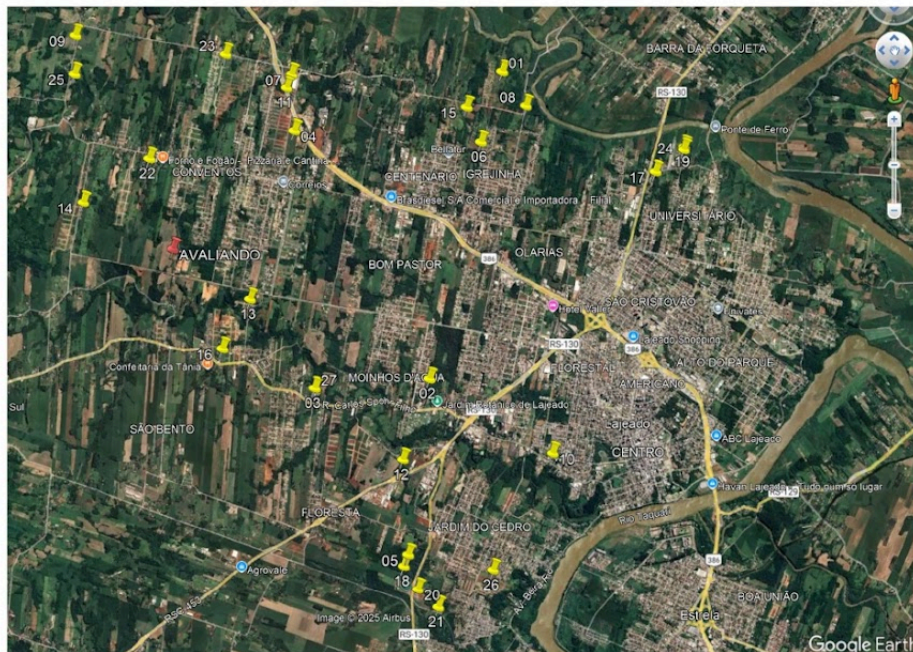
$$V_UNIT = 28,003692 + -0,0001763979 * AREA + 10,3496 * LOCAL\ 2$$





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

15. ESPACIALIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO PESQUISADOS



15. AVALIAÇÃO

15.1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
AREA	25.062,37			10.000,00	80.000,00
LOCAL 2	1,69			1,38	3,68
V_UNIT	41,07			28,98	69,16





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

15.2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	38,32	41,07	43,83	-6,70%	6,72%	13,42%
Predição (80%)	31,28	41,07	50,86	-23,84%	23,84%	47,67%
Campo de Arbitrio	34,91	41,07	47,23	-15,00%	15,00%	30,00%

15.3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	960.390,02	1.029.311,54	1.098.483,68
Predição (80%)	783.950,93	1.029.311,54	1.274.672,14
<u>Campo de Arbitrio</u>	874.927,34	1.029.311,54	1.183.695,74

Tendo em vista que o avaliando se encontra ao lado do aterro sanitário, o mesmo foi avaliado no limite inferior do Campo de Arbitrio.

O valor unitário de avaliação bem como o valor total de avaliação arredondado (arredondamento de até 1 % permitido pela NBR 14653) do imóvel constam na tabela abaixo:

MATRÍCULA	ÁREA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)	VALOR TOTAL (R\$)
42.711	25.062,37	34,91	875.000,00

16. CONCLUSÃO

Fica o imóvel avaliado em **R\$ 875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais)**;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

17. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Engenheiro Civil Franki Bersch – CREA/RS 114.424.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 16 páginas, sendo a última datada e assinada, além do ANEXO I – Renda Bairro IBGE.

Os dados de mercado utilizados no modelo de inferência estatística podem ser consultados junto à Secretaria de Planejamento (SEPLAN), no Setor de Avaliações de Imóveis.

Lajeado/RS, 19 de maio de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **FRANKI BERSCH**
Data: 20/05/2025 09:51:29-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Franki Bersch
Engenheiro Civil

Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA/RS 114.424



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Tabela 1384 - Pessoas de 10 anos ou mais de idade, por classes de rendimento nominal mensal - Universo

Bairro	Total	Classes de rendimento nominal mensal								Total Líquido	Renda Média
		Até 1/2 sal. mínimo	Mais de 1/2 a 1 sal. mínimo	Mais de 1 a 2 sal. mínimo	Mais de 2 a 5 sal. mínimo	Mais de 5 a 10 sal. mínimo	Mais de 10 a 20 sal. mínimo	Mais de 20 sal. mínimo	Sem Rendimento		
Alto do Parque	1461	6	93	322	336	216	81	39	368	1054	5,26
Americano	2462	15	207	694	725	300	86	34	401	2027	4,01
Hidráulica	2146	11	260	545	513	214	80	27	496	1623	3,88
Moinhos	4929	53	513	1421	1346	475	146	63	912	3954	3,68
Centro	6340	96	682	1879	1692	627	213	74	1077	5189	3,67
Carneiros	1121	14	134	306	269	110	34	11	243	867	3,59
Florestal	4588	51	414	1248	1351	447	118	28	931	3629	3,51
São Cristóvão	6407	67	758	2073	1642	523	129	29	1186	5192	3,09
Universitário	3261	42	456	1083	790	185	35	4	666	2591	2,61
Montanha	3518	44	494	1235	856	179	36	11	663	2844	2,6
Floresta	442	1	81	172	74	16	5	2	91	349	2,36
Campestre	1731	25	257	665	359	46	4	1	374	1356	2,13
Bom Pastor	957	9	167	372	196	16	1	2	194	761	2,05
Moinhos D'Água	1846	34	262	778	375	39	5	-	353	1493	2,04
Centenário	1505	37	247	603	291	30	1	-	296	1209	1,95
Jardim do Cedro	3161	48	468	1372	481	49	4	2	737	2422	1,89
Olarias	1897	27	352	774	300	22	3	2	417	1478	1,86
São Bento	1317	20	283	560	192	20	-	-	242	1075	1,75
Imigrante	594	9	132	236	92	5	-	-	120	474	1,72
Conventos	3022	46	717	1300	419	22	4	2	512	2508	1,69
Santo André	1721	52	365	714	243	13	1	-	333	1388	1,67
Conservas	1974	55	397	721	199	20	-	-	582	1392	1,61
Planalto	1258	14	252	531	120	6	-	-	335	923	1,58
Das Nações	486	7	100	196	49	1	-	-	133	353	1,56
Igrejinha	789	13	189	352	61	1	-	-	173	616	1,45
Morro Vinte e Cinco	1077	30	261	428	69	4	2	-	283	794	1,44
Santo Antônio	2599	167	550	900	156	13	1	-	812	1787	1,38

Fonte: IBGE – Censo Demográfico 2010



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO, SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

Projeto de reestruturação da Central de Triagem com Aterro Sanitário Municipal de Lajeado

2025

Este documento foi assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MALLMANN e LUIS ANDRE BENIGNI.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chave pública 168J.M3.KX.70/X

Endereço: Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, nº 15 – Parque do Engenho – Bairro Americano – CEP 95.900-470
E-mail: sema@lajeado.rs.gov.br – Fone: (51) 3982-1100





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO, SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

1: DADOS DO PROJETO

Título:	Projeto de reestruturação da Central de Triagem com Aterro Sanitário Municipal de Lajeado
Objetivo:	O projeto ambiental apresentado visa apresentar melhorias previstas para a Central de Triagem com Aterro Sanitário Municipal de Lajeado e solicitar autorização para aplicação de recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente (FMMA) destinados à aquisição de área lindeira ao aterro.

2: DADOS DO PROPONENTE

Nome da instituição proponente:	Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Saneamento, Sustentabilidade e Bem-Estar Animal
CPF/CNPJ:	87.297.982/0001-03
Responsável:	Luís André Benoitt
Telefone:	(51) 3982-1100
E-mail:	sema@lajeado.rs.gov.br

3: CARACTERIZAÇÃO/DETALHAMENTO DO PROJETO

3.1 DIAGNÓSTICO

O Aterro Sanitário de Lajeado está localizado na avenida Benjamin Constant, nº 8.551, no bairro Conventos. Todos os resíduos sólidos urbanos (RSU) gerados pela população do município de Lajeado, coletados pela coleta pública municipal, são transportados até a Central de Triagem com Aterro Sanitário.

O Aterro Sanitário divide-se nos seguintes setores: Administrativo (guarita, balança de pesagem, escritório, sanitários e refeitórios), Central de Triagem (cooperativa, esteiras transportadoras de resíduos e prensas), Célula Receptora dos Rejeitos (geomembrana, dreno de gases, dreno de chorume e outros) e Estação de Tratamento de Efluentes (lagoas de estabilização e decantação e outros).

No local, o resíduo passa pela triagem realizada pela cooperativa de catadores COOCAVAT, em que são retirados os materiais passíveis de reciclagem para posterior comercialização, e os rejeitos e orgânicos são dispostos no aterro. Nele, o resíduo recebido é depositado sobre uma camada impermeável composta por uma geomembrana, que impede a contaminação do solo e das águas subterrâneas. O chorume gerado pelos resíduos é coletado por tubulações e encaminhado para a estação de tratamento e recirculado no aterro. Também são realizados monitoramentos da água subterrânea através de 08 pontos de monitoramento para garantir que não ocorra contaminação ambiental pela operação da atividade.

No ano de 2025, a Secretaria do Meio Ambiente, Saneamento, Sustentabilidade e Bem-Estar Animal realizou investimentos no local com o aumento da cobertura da área de recepção de

Endereço: Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, nº 15 – Parque do Engenho – Bairro Americano – CEP 95.900-470
E-mail: sema@lajeado.rs.gov.br – Fone: (51) 3982-1100

Este documento foi assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MALLMANN e LUIS ANDRE BENOITT.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancele NYCM.VV6X.BXHU.ZRGE





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO, SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

resíduos da triagem e elaboração de projeto de reestruturação da Central de Triagem com Aterro Sanitário, elaborado pelo Engenheiro Químico Antônio Carlos Mallmann.



Imagem 1: Área de descarregamento de resíduos



Imagem 2: Área de triagem de materiais



Imagem 3: Célula 3



Imagem 4: Disposição de resíduos

1º - SITUAÇÃO DO ATERRO

A primeira Licença de Operação foi obtida no ano de 1996. Atualmente, está em vigor a Licença de Operação nº 4068/2023-Fepam, que foi assinada em 14/12/2023 e possui validade até o dia 14/12/2028, a qual permite o recebimento de 2.700 m³/mês de resíduos. Devido à grande quantidade de resíduos recebidos, média de 2.068 ton/mês de rejeitos e média de 85 ton/mês de resíduos recicláveis, considerando dados de janeiro a maio de 2025, obteve a Licença Prévia de Instalação para Ampliação nº 335/2024-Fepam assinada em 24/09/2024 válida até 24/09/2029 para implantação de vala emergencial com volume-útil de 51.000 m³ e vida-útil de 2 anos.

2º - NECESSIDADE DE AMPLIAÇÃO DE ÁREAS

Mesmo com a construção da vala emergencial, é necessária a implantação de um novo módulo (vala) para a disposição dos resíduos sólidos. Por isso, encaminhou-se à FEPAM a solicitação de licenciamento prévio para a implantação de nova célula (processo administrativo nº 5137-0567/24-7). Porém, com o estudo técnico realizado pelo Engenheiro Químico Antônio Carlos Mallmann, verifica-se que é muito importante a ampliação da área devido ao aumento da geração de resíduos, bem como a vida útil do aterro.

Endereço: Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, nº 15 – Parque do Engenho – Bairro Americano – CEP 95.900-470
E-mail: sema@lajeado.rs.gov.br – Fone: (51) 3982-1100

Este documento foi assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MALLMANN e LUIS ANDRE BENOTTI.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancele RUCM.16RUM3K70VX



Este documento foi assinado digitalmente por GLAUCIA SCHUMACHER.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancele NYCM.VV6X.BXHU.ZRGE





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO, SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

Destaca-se que as áreas onde situa-se a Central de Triagem com Aterro Sanitário possui 81.296,95 m² que compreendem Áreas de Preservação Permanente (APPs), o que impossibilita qualquer ampliação da área útil do Aterro Sanitário.

A seguir está demonstrada a situação do aterro sanitário através de imagem obtida pelo *Google Earth* datada em 03/03/2025.



Imagem 5: Área da Central de Triagem com Aterro Sanitário Municipal de Lajeado

Conforme Ofício nº 08/2017 CONDEMAS, no ano de 2017, aprovou-se o uso de até R\$ 500.000,00 do Fundo Municipal do Meio Ambiente para aquisição de área de terras, com aproximadamente 2,7 hectares. Todavia, esta área não permite a construção de vala com grandes dimensões, o que não possibilitaria uma vida-útil grande para disposição dos resíduos do município. Diante do exposto, a aquisição de área de terras para expansão da área atual do Aterro Sanitário Municipal garantiria uma solução a longo prazo, e com menor custo ao cidadão lajeadense em comparação com o transporte e destinação dos resíduos em outro município.

Conforme Laudo de Avaliação de Valor de Mercado elaborado pelo Engenheiro Civil Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia Franki Bersch, CREA/RS nº 114.424, o imóvel de 25.062,37 m² a ser adquirido foi avaliado em R\$ 875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais). A seguir, segue croqui da área:

Endereço: Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, nº 15 – Parque do Engenho – Bairro Americano – CEP 95.900-470
E-mail: sema@lajeado.rs.gov.br – Fone: (51) 3982-1100

Este documento foi assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MALLMANN e LUIS ANDRÉ BENOITI.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancele RUCM.VV6X.8XHU.ZRGE



Este documento foi assinado digitalmente por GLAUCIA SCHUMACHER.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancele RUCM.VV6X.8XHU.ZRGE





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO, SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL



Imagem 6: Limites da área a ser adquirida para ampliação da Central de Triagem com Aterro Sanitário

3º PROJETO “LINHA DE PROCESSAMENTO DE RESÍDUOS”

Conforme projeto elaborado pelo Engenheiro Químico Antônio Carlos Mallmann, está prevista a implantação de linha de processamento de resíduos com as seguintes etapas:

1ª ETAPA – Meta Reduzir 40% volume para aterro

- Separação da fração orgânica antes da triagem (rasga saco, peneira rotativa (orgânicos) e peneira de disco)
- Separador Magnético
- Esteira seleção manual (prensas de materiais recicláveis)
- Prensa Hidráulica para rejeito
- Estimativa de Investimento: R\$ 3.250.000,00

2ª ETAPA – Meta Reduzir 60% volume para aterro

- Triturador para rejeito, peneira de disco e secagem produção de CDR
- Estimativa de Investimento: R\$ 2.840.000,00

Endereço: Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, nº 15 – Parque do Engenho – Bairro Americano – CEP 95.900-470
E-mail: sema@lajeado.rs.gov.br – Fone: (51) 3982-1100

Este documento foi assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MALLMANN e LUIS ANDRE BENOTTI.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancele 8154.168J.M3.KX.70V.X



Este documento foi assinado digitalmente por GLAUCIA SCHUMACHER.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancele NYCM.VV6X.8XHU.ZRGE





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO, SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

3ª ETAPA – Meta Reduzir 75% volume para aterro
- Reator Pirólise (rejeito da peneira da 2ª ETAPA)

Estimativa de Investimento: R\$ 2.750.000,00

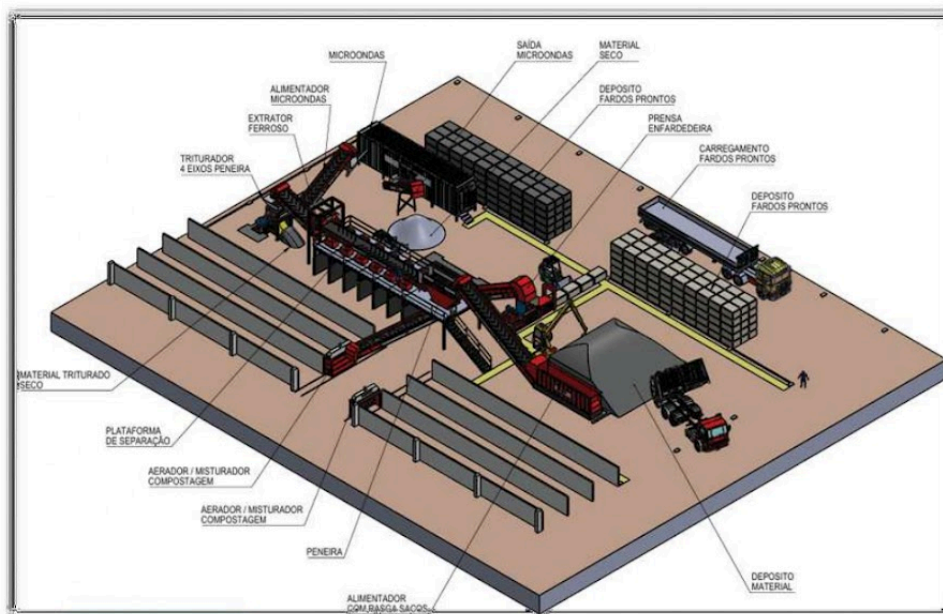


Imagem 7: Proposta de reestruturação da Central de Triagem

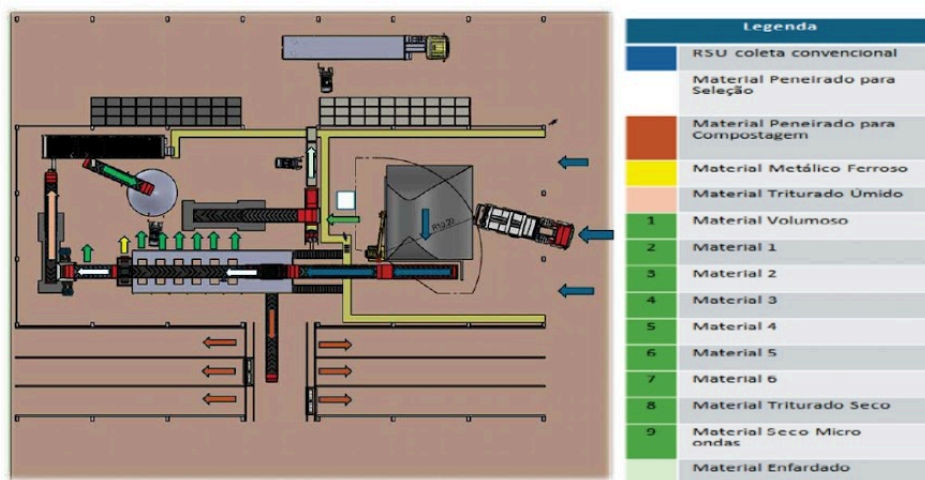


Imagem 8: Planta baixa da proposta

Endereço: Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, nº 15 – Parque do Engenho – Bairro Americano – CEP 95.900-470
E-mail: sema@lajeado.rs.gov.br – Fone: (51) 3982-1100



Este documento foi assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MALLMANN e LUIS ANDRE BENOTTI.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancele NCM.VV6X.8XHU.ZRGE

Este documento foi assinado digitalmente por GLAUCIA SCHUMACHER.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancele NCM.VV6X.8XHU.ZRGE





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO, SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

Destaca-se que a previsão de custo com a **destinação externa**, levando-se em consideração a produção média mensal de 2.085 toneladas (maio a junho/2025), poderá ser de R\$ 604.650,00 mensais:

Custo Transporte Lajeado/Minas do Leão – R\$ 185,00 /ton → R\$ 385.725,00

Custo Disposição Aterro CRVR – R\$ 105,00/ton → R\$ 218.925,00

CUSTO MENSAL – R\$ 604.650,00

Cabe salientar que, mesmo sem receber resíduos, se manterá um custo de monitoramento e operação da Central de Triagem com Aterro Sanitário de Lajeado.

3.2 JUSTIFICATIVA

3.2.1 CARACTERIZAÇÃO DOS INTERESSES RECÍPROCOS ENTRE O PROPONENTE E O CONSELHO CONDEMAS

Reestruturação da Central de Triagem com Aterro Sanitário Municipal através da aquisição de área de terras para ampliação das células de aterramento e para posteriormente implantar soluções tecnológicas para o manejo e destinação dos resíduos sólidos urbanos a longo prazo.

3.2.2 PÚBLICO A SER ATENDIDO

O público a ser atendido é toda a população do município de Lajeado, estimada em mais de 96 mil habitantes em 2025. Importante frisar que, com esta aquisição, estima-se uma ampliação da vida útil do aterro em aproximadamente 20 anos.

3.2.3 OBJETIVO GERAL

Expansão futura da área útil do aterro, com implantação de novas células.

3.2.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- A melhoria geral na gestão de resíduos sólidos urbanos, alinhada às diretrizes do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- A disponibilidade de material (terra) para cobertura da célula ativa do aterro, reduzindo custos operacionais com transporte;
- Futuramente, realizar investimentos na aquisição dos equipamentos necessários para melhorar a eficiência na etapa de triagem, bem como a compra e instalação de prensa contínua para a redução do volume a ser encaminhado para o aterro, o que aumentaria consideravelmente a vida útil do empreendimento.

3.2.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este documento foi assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MALLMANN e LUIS ANDRE BENOITI.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancele RUCM.VV6X.8XHU.ZRGE

Endereço: Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, nº 15 – Parque do Engenho – Bairro Americano – CEP 95.900-470
E-mail: sema@lajeado.rs.gov.br – Fone: (51) 3982-1100





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO, SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

A aquisição da referida área é estratégica para garantir a continuidade das atividades de disposição final de resíduos sólidos do Município com economia significativa aos cofres públicos e para, futuramente, possibilitar a implantação de soluções tecnológicas para o manejo e destinação dos resíduos sólidos urbanos.

3.3 RESULTADOS ESPERADOS

Ter a segurança para ampliar as atividades do aterro, sem a necessidade de encaminhar resíduos para outros locais, com uma vida útil de no mínimo duas décadas.

4: RELAÇÃO DE MATERIAIS OU SERVIÇOS QUE SERÃO COMPRADOS OU CONTRATADOS COM RECURSOS DO FMMA

Descrição dos bens e/ou serviços a serem adquiridos.

Especificação	Indicador Físico		Valores	
	Unid.	Quant.	Unitário (R\$/m²)	Total
Área de terras	m²	25.062,37*	R\$ 34,91**	R\$ 875.000,00**

* De acordo com a matrícula nº 42.71;

**Conforme avaliação realizada pelo Engenheiro Civil Franki Bersch/SEPLAN que consta anexo ao expediente nº14.799/2025;

5: RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Luís André Benoitt,
Secretário Municipal do Meio Ambiente, Saneamento, Sustentabilidade e Bem-Estar Animal
(assinatura digital)

Antônio Carlos Mallmann
Responsável Técnico do Aterro Municipal
(assinatura digital)

Este documento foi assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MALLMANN e LUIS ANDRE BENOITT.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancele RJS4.16RJ.M3.K7O/X

Endereço: Rua Liberato Salzano Viera da Cunha, nº 15 – Parque do Engenho – Bairro Americano – CEP 95.900-470
E-mail: sema@lajeado.rs.gov.br – Fone: (51) 3982-1100





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8U54.16RJ.M3XK.7OVX

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas (horário de Brasília)

- ✓ ANTONIO CARLOS MALLMANN (CPF 500.806.280-87) em 05/09/2025 09:22
- ✓ LUIS ANDRE BENOITT (CPF 004.092.790-30) em 05/09/2025 13:12

Verifique a autenticidade em www.lajeado.rs.gov.br/autenticacao com a chancela 8U54.16RJ.M3XK.7OVX





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO, SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

Ofício nº 424-01/2025 – SEMA

Lajeado, 29 de julho de 2025

Prezado(a) Senhor(a):

Expediente: 14799/2025

O município de Lajeado, através da Secretaria do Meio Ambiente, Saneamento, Sustentabilidade e Bem-Estar Animal, por meio deste ofício, submete-se à apreciação e deliberação do CONDEMAS a solicitação de autorização para a aplicação de recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente (FMMA), no valor de **R\$ 875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais)**, destinados à aquisição de área lindeira ao Aterro Sanitário Municipal.

A área em questão possui superfície de **25.062,37 m²**, está localizada na Avenida Benjamin Constant, Bairro Conventos, e encontra-se registrada sob a matrícula nº 42.711 do Registro de Imóveis de Lajeado/RS, propriedade pertencente à empresa **Chapeação e Pintura Thomas Ltda** (CNPJ nº 00.601.820/0001-39).

A presente proposta está formalizada no processo administrativo, e conta com laudo técnico de avaliação de valor de mercado, elaborado por profissional habilitado, bem como com autorização expressa do Executivo Municipal para andamento da desapropriação, conforme documentação anexa.

A aquisição da referida área é estratégica para garantir a continuidade e a eficiência do serviço de disposição final de resíduos sólidos do Município, tendo em vista:

1. A disponibilidade de material (terra) para cobertura da célula ativa do aterro, reduzindo custos operacionais com transporte;
2. A possibilidade de expansão futura da área útil do aterro, com implantação de novas células;
3. A melhoria geral na gestão de resíduos sólidos urbanos, alinhada às diretrizes do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos.

Diante dos elementos expostos, esta Secretaria apresenta a listagem dos documentos anexos ao protocolo de solicitação de compra, referente ao expediente nº **14799/2025-SEMA**, com a devida disposição para as informações técnicas e administrativas neles contidas:

- I. Laudo de Avaliação de Valor de Mercado pela SEPLAN;
- II. Documento de autorização para andamento do processo de desapropriação emitido pela Prefeitura de Lajeado;
- III. Mapa de localização da área;

Endereço: Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, nº 15 – Parque do Engenho – Bairro Americano – CEP 95.900-470
E-mail: sema@lajeado.rs.gov.br – Fone: (51) 3982-1100

Este documento foi assinado digitalmente por LUIS ANDRE BENNITT.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancelela IRY.ZXEY/XFA.CXTR





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, SANEAMENTO, SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

IV. Saldo atualizado do FMMA e o comprometimento de valores.

Certo do interesse público e ambiental da presente demanda, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos e solicitamos a devida autorização por parte deste Conselho.

Atenciosamente,

Luís André Benoitt,

Secretário Municipal do Meio Ambiente, Saneamento, Sustentabilidade e Bem-Estar Animal

À,

Ilma Sra. Presidente do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Saneamento,

Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, nº 15, Bairro Americano

CEP: 95.900-470

Lajeado-RS

Endereço: Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, nº 15 – Parque do Engenho – Bairro Americano – CEP 95.900-470
E-mail: sema@lajeado.rs.gov.br – Fone: (51) 3982-1100

Este documento foi assinado digitalmente por LUIS ANDRE BENOITT.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancelela IRY.2XEY/XFACXIB



Este documento foi assinado digitalmente por GLAUCIA SCHUMACHER.
Para verificar a validade das assinaturas utilize a chancelela NYCM.VV6X.8XHU.ZRGE





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: IIRY.2XEY.JXFA.CKTB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas (horário de Brasília)

✓ LUIS ANDRE BENOITT (CPF 004.092.790-30) em 01/08/2025 14:29

Verifique a autenticidade em www.lajeado.rs.gov.br/autenticacao com a chancela IIRY.2XEY.JXFA.CKTB





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO - SEAD
CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO - CONDEMAS

Ofício nº 18/2025 CONDEMAS

Lajeado, 11 de setembro de 2025.

Prezado Senhor,

O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Lajeado, em resposta ao Ofício nº 424-04/2024 SEMA¹, com base na Ata nº 09/2025 - CONDEMAS, informa que foi **autorizada** a utilização de até **R\$ 875.000,00** (oitocentos e setenta e cinco mil reais) do Fundo Municipal de Meio Ambiente (FMMA) para o “Projeto de reestruturação da Central de Triagem com Aterro Sanitário Municipal de Lajeado” com vistas a aquisição de área lindeira ao Aterro Sanitário Municipal.

Solicitamos que, assim que a licença ambiental foi emitida pela FEPAM, esta seja enviada ao CONDEMAS para acompanhamento da implantação do “Projeto de reestruturação da Central de Triagem com Aterro Sanitário Municipal de Lajeado”.

A fim de dar publicidade ao Fundo Municipal de Meio Ambiente (FMMA), solicitamos, ainda, que, após a compra da área, conste no local placa com a seguinte frase: “Área de 25.062,37 m² adquirida com recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente (FMMA) e apoio do CONDEMAS”.

Colocamo-nos à disposição para esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

Assinado de forma digital por KAREN BEATRIS FINK
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB, ou=01554285000175,
ou=Presencial, ou=Assinatura Tipo A3, ou=ADVOGADO,
cn=KAREN BEATRIS FINK
Dados: 2025.09.11 19:30:52 -03'00'

Karen Beatris Fink
Presidente do CONDEMAS.

Ilmo. Sr. **Luís André Benoitt**,
Secretário do Meio Ambiente, Saneamento, Sustentabilidade e Bem-estar Animal,
rua Liberato Salzano V. da Cunha, 15, bairro Americano
CEP 95900-470
LAJEADO/RS.

Gestão 2024-2026

¹Expediente nº 14.799/2025;

Rua Liberato Salzano Vieira da Cunha, nº 15 - Parque do Engenho - bairro Americano - CEP: 95900-470
e-mail: condemas@lajeado.rs.gov.br - Fone: 3982-1104





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: NYCM.VV6X.8XHU.ZRGE

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas (horário de Brasília)

✓ GLAUCIA SCHUMACHER (CPF 760.273.410-68) em 29/09/2025 13:46

Verifique a autenticidade em www.lajeado.rs.gov.br/autenticacao com a chancela
NYCM.VV6X.8XHU.ZRGE