



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

ANTEPROJETOS URBANÍSTICO
LOTEAMENTO NOVO PASSO DE ESTRELA



4 DE SETEMBRO DE 2025



Governo do Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

1. DADOS DO EMPREENDIMENTO

Nome do empreendimento:	Loteamento Novo Passo de Estrela
Proprietário:	Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária – SEHAB Governo do Estado do Rio Grande do Sul
Endereço:	Estrada Estadual RS 130 – km 66 - Bairro Cascata – Cruzeiro do Sul/RS
Área:	335.488,47 m ²

2. APRESENTAÇÃO

O presente Memorial descritivo é parte integrante do “Anteprojeto urbanístico” do Loteamento Novo Passo de Estrela, a ser implantado na Estrada Estadual RS 130, km 66, Bairro Cascata – Cruzeiro do Sul/ RS, com previsão de possuir 325 Lotes Residenciais, 35 Lotes Comerciais, 01 Igreja e 01 Salão Comunitário, áreas de Recreação Pública e Áreas Institucionais.

O imóvel possui acesso pela Estrada RS 130 e Avenida João Schardong, com localização geodésica aproximada na latitude 29°30'4.34"S e longitude 51°59'25.94"O, conforme figura 01.



Figura 01 - Imagem com localização do empreendimento – Fonte: Google Earth, 2025

Este memorial descritivo tem como objetivo descrever o anteprojeto urbanístico, aprovado como primeira fase, junto a Prefeitura Municipal de Cruzeiro do Sul, atendendo todas as diretrizes urbanísticas.



25170000007459



Governo do Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

3. DESCRIÇÃO DA GLEBA

3.1 Documentação da Gleba

O LOTEAMENTO “Novo Passo de Estrela” é regido pelas disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, está localizada no município de Cruzeiro do Sul - RS, formada por três matrículas nº 1763 - Livro 2 uma área de terras com a superfície de 49.998,38 m², 1764 - Livro 2 uma área de terras com a superfície de 114.27 m² e 4583 - Livro 2 uma área de terras com a superfície 171.210,47 m², O processo de unificação está em elaboração junto ao Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul/RS. A unificação passa a ter uma área de terras com a superfície de 335.448,47 m² equivale aproximadamente a 33,34 hectares.

A gleba após a unificação das matrículas terá a seguinte descrição:

IMÓVEL: Uma área de terras, com a superfície de **335.448,47m²**, situada na zona urbana, município de Cruzeiro do Sul(RS), na RS 130, distante 69,13 metros da esquina com rua João Schardong, sem quarteirão definido, confrontando-se pela frente com a RS 130, partindo do vértice formado pelo lados **OESTE** e **NORTE**, no sentido horário da poligonal formando ângulo interno de 78º 34'; segue na direção **LESTE** ao **NORTE**, na extensão de 396,10 metros parte com a Rua Anilla Julitta Colling, terras de João E. Kolling, rua Maria Olívia Kolling, terras de Gídio José Diehl, Gilmar Antonio Pretto, Flávio Antonio Kolling, João Eduardo Kolling, formando ângulo 90º46', segue na direção **SUL** ao **LESTE**, na extensão de 25,82 metros com terras Gídio José Diehl, Gilmar Antonio Pretto, Flávio Antônio Kolling, João Eduardo Kolling formando ângulo interno 269º04'; segue na direção **LESTE** ao **NORTE**, na extensão de 548,85 metros com terras de Gídio José Diehl, Gilmar Antonio Pretto, Flávio Antonio Kolling, João Eduardo Kolling, e com o imóvel objeto da Matrícula nº 0518, livro nº 2-RG, registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul/RS, propriedade de W1 ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 14.724.079/0001-08, formando ângulo interno de 110º 35'; segue na direção **LESTE** na extensão de 3,50 metros com a Rua João Schardong, formando ângulo interno de 249º45'; segue na direção **LESTE** ao **NORTE** na extensão de 12,82 metros com a Rua João Schardong, formando ângulo interno de 63º15'; segue na direção **SUDOESTE** ao **SUDESTE**, na extensão de 34,39 metros, com o imóvel objeto da Matrícula nº 4536, livro nº 2-RG, Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul/RS, propriedade de Município de Cruzeiro do Sul, inscrito no CNPJ nº 87.297.990/0001-50, formando ângulo interno de 204º38', segue na direção **SUL** ao **LESTE**, na extensão de 432,66 metros com o imóvel objeto da matrícula nº 4536 livro nº 2-RG, Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul/RS, propriedade de Município de Cruzeiro do Sul, inscrito no CNPJ nº 87.297.990/0001-50, formando ângulo interno de 91º37'; segue na direção **OESTE** ao **SUL**, na extensão de 592,72 metros com o imóvel objeto da Matrícula nº 3600, livro nº 2- RG, Registro de imóveis de Cruzeiro do Sul / RS, propriedade de Marcelo Priclandnitzki, inscrito no CPF nº 157.586.130-53, formando ângulo interno de 88º 23"; segue na direção **NORTE** ao **OESTE** na extensão de 240,26 metros com o imóvel objeto da Matrícula nº 3256, livro nº 2-RG Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul/ RS, propriedade de MAK Serviços e Pavimentações LTDA, inscrita no CNPJ nº 13.137.265/0001-88 e Terras de Alério Emilio Schwertner formando ângulo interno de 270º 07'; segue na direção **OESTE** ao **SUL**, na extensão de 119,84 metros com terras de Alério Emilio Schwertner, formando ângulo interno de 89º16'; segue na direção **NORTE** ao **OESTE**, na extensão de 122,68 metros com terras de Alério Emilio Schwertner, formando ângulo interno de 275º20';



Governo do Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

segue na direção OESTE ao SUL na extensão de 210,96 metros com terras de Alério Emilio Schwertner, formando um ângulo interno de $94^{\circ}01'$; segue na direção NORTE ao OESTE, na extensão de 66,64 metros com a RS 130, formando um ângulo interno de $180^{\circ}38'$; segue na mesma direção na extensão de 32,49 metros com a RS 130 formando ângulo interno de $184^{\circ}01'$; segue na mesma direção na extensão de 36,28 metros com a RS 130, até encontrar o vértice inicial.

3.2 Características físico-ambientais da Gleba

Trata-se de uma gleba com um relevo irregular marcado por ondulações e desníveis, onde o solo se dobra em traços sinuosos formando voltas e inclinações com trechos e declives acentuados.

Apresenta Área de Preservação Permanente (APP) onde foi identificada 5 nascentes. Sua cobertura vegetal é, predominantemente, composta por vegetação nativa. Parte dessa vegetação encontra-se inserida em APP, atualmente classificada em estágio médio de sucessão ecológica. No interior da propriedade foi identificada uma área de campo antrópico, utilizada para o cultivo agrícola de soja e milho.

A vegetação fora da APP, possui um fragmento de vegetação em estágio médio de regeneração, caracterizado por vegetação nativa contínua. A gleba apresenta também área destinada à constituição da Área de Preservação Florestal cuja sua localização próxima a APP favorece a formação de um corredor ecológico, permitindo o deslocamento da fauna entre as porções norte e sul do remanescente florestal, além de assegurar a conectividade com o curso hídrico existente no entorno, contribuindo para a manutenção da integridade ecológica do fragmento.

A análises de solo e geologia, ensaios de percolação e avaliação do relevo e recursos hídricos, concluiu que a área apresenta condições geológicas e geotécnicas adequadas para o uso proposto de parcelamento do solo para fins residenciais e mistos, desde que observadas as recomendações técnicas contidas neste laudo.

O solo apresenta boa estrutura, drenagem natural satisfatória e ausência de risco significativo de colapsos ou instabilidades geotécnicas. A presença de rocha basáltica sã a pequenas profundidades em setores da área exige atenção quanto à escavabilidade e ao tipo de fundação ou sistema de tratamento de esgoto a ser adotado. A análise hidrogeológica indica baixa vulnerabilidade do aquífero subterrâneo reforçando a viabilidade ambiental do empreendimento, desde que respeitados os limites das APPs e que se adote sistema de esgotamento sanitário compatível com a profundidade mínima exigida pela ABNT NBR 13969 para infiltração de efluentes.

O anteprojeto considerou as características física-ambientais da gleba, atendendo rigorosamente as condicionantes ambientais, topográficas e hidrogeológicas, exigências e restrições legais previstas para a atividade.

4. CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO

O Loteamento Novo Passo de Estrela (LNPE) no Município de Cruzeiro do Sul é formado por 29 quarteirões onde se inclui áreas residências, áreas comerciais, áreas de uso comum institucionais, espaços públicos e de preservação ambiental. O sistema viário é composto por vias coletoras, vias locais, ciclovia e pista de corrida.



Governo do Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

QUADRO DE ÁREAS		
29 quadras		
Lotes Residências 325 Lotes Comerciais 35		
ESPECIFICAÇÃO	NÚMERO	%
Área de lotes	104.342,90 m ²	31,10
Área de vias	92.346,59	27,52
Área institucional	61.102,44m ²	18,21
Área de recreação	26.009,15 m ²	7,77
Área de APP	31.112, 25 m ²	9,27
Área de APF	20.570,35 m ²	6,13
Totais	335.488,47m²	100%

LOTES

Os lotes que compõem o empreendimento se classificam em residenciais e comerciais. Os lotes residências, num total de 325, possuem metragem mínima de 240m² e os lotes comerciais num total de 35, possuem metragem mínima de 360m².

SISTEMAS VIÁRIOS

O sistema viário é composto por vias coletoras, vias locais, ciclovia e pista de corrida. Os gabaritos das vias variam entre 12,00m a 26,70m. O gabarito das ciclovias e pista de corrida apresentam uma largura de 2,50m.

Trecho	Perfil viário	Segmento
Rua Julita Kollig	Tipo A	Entre Av. C3 e o limite do Loteamento
Rua Maria Olivia Kolling	Tipo A	Entre Rua C6 e o limite do Loteamento
	Tipo C	Entre Av. C3 e Rua C8
Av. C3	Tipo H	Entre RS 130 e a Rua T7
	Tipo G	Entre Ruas T7 e T11
	Tipo I	Entre Ruas T11 e P2
Rua C1	Tipo D	Entre Ruas P1 e P2
Rua C2	Tipo C	Exceto trecho entre as Ruas T7 e T8
	Tipo D	Entre Ruas T7 e T8
Rua C4	Tipo C	Entre Ruas T8 e T11
Rua C5	Tipo D	Entre Ruas T7 e Av. C3
Rua C6	Tipo C	Entre Rua Maria Olivia Kolling e Rua T2
Rua P1	Tipo B	Entre Rua T6 e Recreação 01
Rua P2	Tipo B	Entre Rua C1 e Rua 04
	Tipo E	Entre Rua C1 e AV C3
Rua T1	Tipo C	Entre Av. C3 e Rua C6
Rua T2	Tipo C	Entre Av. C3 e Rua C6
Rua T3	Tipo A	Entre Av. C3 e Rua 12
Rua T4	Tipo A	Entre Av. C3 e Rua 11
Rua T5	Tipo A	Entre Av. C3 e Rua 10
Rua T6	Tipo C	Entre Av. C3 e Rua 09



Governo do Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

Trecho	Perfil viário	Segmento
Rua T7	Tipo F	Entre Av. C3 e Rua C5
Rua T8	Tipo C	Entre Rua C2 e Rua C5
Rua T9	Tipo C	Entre Rua C2 e Rua C5
Rua T10	Tipo G	Entre Rua C1 e Rua C5
Rua T11	Tipo C	Entre Rua C1 e Rua C5

Perfis Viários	Gabarito					
	Faixa de tráfego	Canteiro central	Ciclovía	Pista de Corrida	Passeio	Total
Tipo A	8,00 m	-	-	-	2,00 m para cada um dos lados da faixa de tráfego	12,00 m
Tipo B	7,50 m	-	-	-	2,50 m um dos lados e 2,00 para o outro	12,00 m
Tipo C	9,00 m	-	-	-	2,50 m para cada um dos lados da faixa de tráfego	14,00 m
Tipo D	9,00 m	-	2,50 m à direita	2,50 m à direita	2,50 m para cada um dos lados da faixa de tráfego	19,00 m
Tipo E	9,00 m	-	2,50 m à esquerda	2,50 m à esquerda	2,50 m para cada um dos lados da faixa de tráfego	19,00 m
Tipo F	6,00 m	6,00 m Trampolim Ecológico	2,50 m à esquerda	2,50 m à esquerda	2,50 m para cada um dos lados da faixa de tráfego	22,00 m
Tipo G	Duas pistas de 6,00 m	Dois canteiros de 1,25 m	2,50 m	2,50 m	2,50 m para cada um dos lados da faixa de tráfego	22,00 m
Tipo H	Duas pistas de 6,00 m	Um canteiro de 1,30 m e outro canteiro 1,20 m	-	-	-	24,50 m
Tipo I	Duas pistas de 6,00 m	Dois canteiros de 1,25 m	2,50 m no centro	2,50 m à direita	2,50 m à direita e variável à esquerda	Varável mínimo 26,70 m

ÁREAS INSTITUCIONAIS

As áreas institucionais são compostas por 8 lotes com dimensões variadas conforme descrito abaixo:

- 1) Lote 6765 (área institucional 01) - Espaço Recreativo, Ecoporto;
- 2) Lote 6801 - Terreno destinado a Mitra - Salão Comunitário;
- 3) Lote 6863 – Terreno destinado a Mitra – Igreja Nossa Senhora de Fátima
- 4) Lote 6938 – Escola Municipal de Ensino Médio
- 5) Lote 7017 (área institucional 02) - Reservatório Corsan
- 6) Lote 34 (área institucional 03) - destinação a ser definida
- 7) Lote 274 – Escola Municipal de Ensino Infantil
- 8) Lote 7569 - (área institucional 04) - destinação a definir



Governo do Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

ESPAÇOS PÚBLICOS

O anteprojeto urbanístico do Loteamento Novo Passo de Estrela definiu a localização de 7 espaços públicos - áreas de recreação/contemplação descritas abaixo:

- 1) Rótula/Praça do Umbu
- 2) Rótula de Conexão Avenidas
- 3) Área de Recreação 01 - Lote65 - composta por áreas de socialização, parque infantil, academia ao ar livre, horta comunitária e cachorródromo
- 4) Área de Recreação 02 - Lote 297 - composta por quadras poliesportivas, quiosque com churrasqueira, espaço de refúgio (pergolado).
- 5) Área de Recreação 03 - Lote 7071 - espaço de refúgio (pergolados), redário, espaço de socialização
- 6) Área de Recreação 04 - Lote150 - composta por áreas de socialização, parque infantil, academia ao ar livre e horta comunitária
- 7) Mirante /Observatório - Lote 297 - espaço de socialização e contemplação da paisagem natural.

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

O anteprojeto do Loteamento Novo Passo de Estrela está prevendo o cercamento das Áreas de Preservação Permanente - Lote 125 e as Áreas de Preservação Florestal - Lote 6701.

5. ÁREAS PÚBLICAS QUE PASSARÃO AO DOMÍNIO DO MUNICÍPIO

No ato do registro do loteamento, passarão a integrar o domínio do Município o sistema viários (vias coletoras, vias locais, ciclovias, pista de corrida e rótulas), áreas institucionais (equipamentos públicos comunitários e urbano), áreas de recreação, área de preservação permanente e área de preservação florestal.

QUADRO DE ÁREAS DESTINADAS AO MUNICÍPIO		
ESPECIFICAÇÃO	NÚMERO	%
Área institucional	61.102,44m ²	18,21
Área de recreação	26.009,15 m ²	7,77
Área de APP	31.112, 25 m ²	9,27
Área de APF	20.570,35 m ²	6,13

6. INFRAESTRUTURA

Os Serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento, bem como a identificação dos responsáveis pela implantação e operação dos mesmos, a saber:

- a. **Sistema de abastecimento de água potável:** será implantado pelo loteador de acordo com as especificações definidas pela CORSAN que será a responsável pela operação do mesmo;
- b. **Sistema de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto:** será implantado pelo loteador de acordo com as especificações definidas pela CORSAN que será a responsável pela operação do mesmo;
- c. **Rede de distribuição de energia elétrica e sistema de iluminação pública:** serão implantadas pelo loteador de acordo com as especificações definidas pela RGE e Prefeitura Municipal de Cruzeiro do Sul, sendo que a RGE será responsável pela operação da mesma;
- d. **Sistema de drenagem de águas pluviais:** será implantada pelo loteador de acordo com o projeto aprovado e normas técnicas e diretrizes da Prefeitura Municipal de Cruzeiro do Sul.
- e. **Pavimentação:** será implantada pelo loteador a pavimentação de concreto asfáltico (CBUQ), totalizando 52.461,52m² de pavimento de acordo com o projeto aprovado, normas técnicas e diretrizes da Prefeitura Municipal de Cruzeiro do Sul.;
- f. **Sistema de coleta e destinação do lixo (periodicidade):** o empreendimento disponibilizará de um Ecoponto para coleta coletiva e será atendido através da Prefeitura Municipal de Cruzeiro do Sul.
- g. **Arborização e paisagismo:** será implantada pelo loteador de acordo com o projeto aprovado, normas técnicas e diretrizes da Prefeitura Municipal de Cruzeiro do Sul.



25170000007459



Governo do Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Será de inteira responsabilidade da empresa executora da obra, o uso de equipamento de segurança por parte de seus funcionários. A mesma deverá realizar todos os procedimentos que se façam necessários à adequada execução dos serviços, bem como conferir todas as medidas "in loco", para a perfeita execução da obra.

Quaisquer dúvidas acerca da documentação técnica, inclusive eventuais divergências entre informações escritas e desenhadas, principalmente cotas, deverão ser dirimidas junto à Fiscalização, vedada qualquer decisão da com base na interpretação unilateral dos dados divergentes. Na execução todos os lotes, deverão ser demarcados por piquetes.

Qualquer alteração que, no entender da empresa executora, se fizer necessária para o adequado desenvolvimento dos serviços, deverá ser apresentada previamente à Fiscalização, só podendo ser efetivada após a devida autorização desta.

O escopo executado somente será considerando concluído e aceito para a entrega após a verificação da execução de todos os itens deste memorial. A entrega só será efetuada após a limpeza geral da obra e com todas as instalações testadas e em perfeitas condições de uso, ficando na dependência do atestado, por escrito, feito pela Fiscalização no Diário de Obra.

Fica a cargo da empresa executora fornecer o projeto as built em caso de modificações.

O presente projeto deverá ser submetido a aprovação da equipe técnica de engenharia e meio ambiente da Prefeitura Municipal, somente sendo liberada sua execução a partir da emissão da aprovação do mesmo, com emissão da Licença de Instalação do Empreendimento pelo órgão ambiental competente.

Porto Alegre, 04 de setembro de 2025.



Documento assinado digitalmente
KARIN PREUSSLER CONSTANTINO
Data: 05/09/2025 09:36:00-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

DIVISÃO DE ARQUITETURA E URBANISMO
DERF/SEHAB