

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

**ATA 01 DA AUDIÊNCIA PÚBLICA  
ALTERAÇÕES NO PLANO DIRETOR**

Aos treze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco(13/08/2025), no Auditório da Câmara de Vereadores de Lajeado, com início às catorze horas, realizou-se Audiência Pública para demonstração das alterações do Plano Diretor de Lajeado, sugeridas pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana – SEPLAN e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, conforme convocação através do Edital N° 402-01/2025, publicado em 27 de julho de 2025, cuja leitura do mesmo foi feita pela servidora da Prefeitura De Lajeado, Patricia Alves. O secretário da SEPLAN e presidente do CMDU senhor Alex Schmitt fez a abertura da audiência, saudando os presentes, explicou como se dará a ordem dos trabalhos, sendo primeiro apresentado todos os assuntos , após haverá o momento para a inscrições das manifestações, o momento das exposições sobre os assuntos abordados e então o encerramento. Na sequência, iniciou a apresentação dos assuntos que seguem: **1 –Expediente nº 19588/2023 em nome de Empreendimentos Imobiliários C2B Ltda** que refere-se a proposta de doação de área com 3.677,16m², no terreno situado na Rua Pedro Petry, nº100, considerado como Setor 08, quadra 60, lote 2252, matrícula 49.454. Solicita-se que a referida doação atenda à necessidade de doação de área institucional para este terreno e para o terreno situado na Av. Pres. Castelo Branco, nº 1399, considerado como Setor 06, quadra 82, lote 620, matrícula 32.269, salientando que a empresa está oferecendo a municipalidade mais área e de maior valor. A presente doação destina-se a reserva de área de recreação pública e institucional dos empreendimentos Vert Life (Matrícula 110.519) e Vert Moinhos (Matrícula 32.269). Este assunto passou na plenária do CMDU nº 01/2025, onde os conselheiros deliberaram aprovando a solicitação, tendo apenas 2 abstenções e nenhuma reprovação. O Secretário da Seplan explicou a proposta, mostrando no mapa a situação de acordo com a alteração. **2- Expediente nº 27500/2025 em nome da SEPLAN** que refere-se a proposta de alteração do Artigo 153 do PDL – Plano Diretor de Lajeado. O art. 153, I, do PDL, exclui das possibilidades de destinação dos 10% de áreas públicas, a doação de área destinada a ampliação do sistema viário, seja por abertura de novas vias ou alargamento das previstas no sistema viário, que é de inquestionável importância para a mobilidade urbana. Assim sendo, a destinação de área pública de 10%, com afetação restrita a Institucional e Recreação Pública, em muitos casos, não é do melhor interesse público para o desenvolvimento urbano. É por este motivo, que se busca a adequação do PDL ao melhor interesse público, otimizando-se o uso do território e primando pelo princípio da eficiência. A proposta de Alteração: Artigo 153: Redação atual: “(...)I - Quando a gleba não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de Área Pública deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso

Institucional e Recreação Pública, externa aos limites do Condomínio e com testada para via pública(...); **Proposta de alteração:** “(...)I - Quando a gleba não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de Área Pública deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, externa aos limites do Condomínio (...)”. Este assunto passou na plenária do CMDU nº01/2025, onde os conselheiros deliberaram aprovando por unanimidade, não tendo nenhuma reprovação e nenhuma abstenção. O Secretário da Seplan explicou a proposta de alteração. **3- Expediente nº 9164/2024 em nome de Alex Schmitt** que refere-se a solicitação de proposta de alteração do Plano Diretor, com relação a exigência de vagas de estacionamento, isentando os lotes com testada para Rua Júlio de Castilhos. A proposição justifica-se apresentando que a exigência de vagas encarece os empreendimentos com a construção de pavimentos, geralmente subterrâneos, com alta ociosidade, sendo que permanecem desocupados por grande parte do tempo; inclusive, tendo se observado o uso destas vagas de estacionamento com destinação diversa ao de estacionamento, como, por exemplo, depósitos. Observa-se, também, que empreendimentos edificadas no Centro, com destinação de estacionamento, têm permanecido muito ociosos ou até tem alterado sua destinação face a inexistência de demanda para estacionamento. Em especial na rua Júlio de Castilhos, considerando sua vocação comercial, a tendência dos proprietários dos imóveis é de aproveitar 100% da fachada para destinação comercial. Assim sendo, considerando que a demolição de imóveis antigos para edificação de novos exigirá a criação de vagas de estacionamento, que teriam que ser acessadas por rampas que ocupariam parte importante da fachada, a exigência de vagas de estacionamentos inviabiliza a revitalização dos imóveis antigos. Por todo o exposto, entende-se que a revogação da exigência de vagas de estacionamento nos prédios comerciais e mistos localizados na Júlio de Castilhos, tenderia a incentivar a revitalização dos imóveis, incentivando que sejam feitos investimentos nos imóveis da Rua Júlio de Castilhos. **Proposta de alteração:** Fica incluído o § 4.º no art. 195 da lei n.º 11.052, de 26 de Agosto de 2020, que institui o Plano Diretor de Lajeado, com a seguinte redação: § 4.º As edificações não residenciais ou mistas, em lotes com testada para a Rua Júlio de Castilhos, ficam isentas das disposições deste artigo. Este assunto passou na plenária do CMDU nº01/2025, onde os conselheiros deliberaram aprovando por unanimidade, não tendo nenhuma reprovação e nenhuma abstenção. O Secretário da Seplan explicou a proposta de alteração. **4 - Expediente nº 6849/2025 em nome de Heitor Hoppe** que refere-se a proposição de Projeto de Lei para alteração do Anexo 01 do plano Diretor de Lajeado. Especificamente, no Bairro São Cristóvão, a quadra 39 está atualmente classificada como “Zona 5 (Z5)”, ou seja, uma zona de ocupação unifamiliar. Em contrapartida, quadras adjacentes já se encontram na “Zona 2 (Z2)”, que permite a implementação de empreendimentos comerciais e de serviços. Desta forma, tendo em vista o crescente desenvolvimento do bairro e a expansão imobiliária na região, solicita-se a alteração da quadra 39 para Z2, para um melhor aproveitamento do potencial da área, gerando mais empregos e melhorando a infraestrutura local. Junto ao expediente está anexado o abaixo-assinado de todos os proprietários da quadra que são a favor desta mudança. Este assunto passou na plenária do CMDU nº 01/2025, onde aprovou-se a mudança de zoneamento das

quadras 38 e 39, sendo que da quadra 39 mediante a anuência dos proprietários, não tendo nenhuma abstenção e 2 votos contrários. O Secretário da Seplan explicou a proposta, mostrando no mapa a situação de acordo com a alteração. **5 - Expediente nº 19866/2024 em nome da SEMA** que refere-se a revogação do Artigo 90 do plano Diretor de Lajeado - PDL referente ao uso de 100% do subsolo para estacionamento. Em reunião na Sema, discutiu-se a respeito do Art. 90 do Plano Diretor, o qual cita que "(...)Será permitido o uso de 100% do subsolo mediante projeto específico de compensação da permeabilidade, conforme parâmetros previamente definidos e aprovados pela SEMA (...)". Desta forma apontou-se que considerando as recentes e históricas enchentes ocorridas no município, do ponto de vista técnico, fica inviável a impermeabilização de 100% do lote, mesmo com projeto de compensação de permeabilidade, o qual entende-se que não será capaz de suportar o armazenamento de água de grandes precipitações como as ocorridas nas últimas enchentes. Além disso, a impermeabilização do lote implica em maior vazão e velocidade superficial de escoamento da água, a qual deságua na rede de drenagem que, em muitas situações, não comporta a demanda de escoamento. Deste modo, encaminha-se a solicitação de análise para revogação do Art. 90 do Plano Diretor, visto o exposto, de modo que os lotes situados nas ruas citadas no referido artigo atendam aos percentuais de áreas permeáveis definidas no zoneamento em que se enquadram. Este assunto passou na plenária do CMDU nº 01/2025, onde os conselheiros aprovaram por unanimidade a revogação deste artigo e que também sejam feitas as devidas adequações no Anexo 4 e demais pontos da lei que tenham relação com este artigo. O Secretário da Seplan explicou a proposta de alteração **6 - Expediente nº 22725/2022 e 31578/2022 em nome de MUDE Empreendimentos Imobiliários Ltda** que requer alteração no Plano Diretor, conforme proposta apresentada. a) A alteração de ZCE para Z4 do trecho localizado a partir de 370 metros ao sul e de 280 metros ao Leste do Rio Forqueta. b) A alteração do curso da Avenida aprovada por emenda ao Plano Diretor de Lajeado, passando sua largura de 30,00 para 20,00 metros." Os conselheiros deliberaram sobre o assunto, analisando mapas do local de intervenção, sendo apontado que atualmente não há estudo fundamentado para alteração de zoneamento do Plano Diretor. Referente à alteração da Avenida supracitada, os conselheiros definiram que a largura da via deve permanecer conforme previsto no Plano Diretor, e que será solicitado um estudo do traçado da via para aproveitar a infraestrutura viária criada recentemente no trecho de continuação da rua Romeu Júlio Scherer, que leva até a Ponte Temporária do Exército. Assunto passou na plenária do CMDU nº 05/2024 e a solicitação foi negada por unanimidade. O Secretário da Seplan explicou a proposta, mostrando no mapa a situação de acordo com a alteração. Após a apresentação de todos os expedientes, foi aberto espaço para a inscrição de manifestações, onde houveram 2 inscrições. Encerrado este momento, iniciou-se as perguntas e manifestações, onde os presentes fizeram várias colocações e argumentações que foram as seguintes: 1- Matheus Luis Welter falou sobre o assunto do assunto 6, fazendo uma explicação mais detalhada sobre a alteração proposta e sobre o empreendimento, onde a avenida tenha uma sequência que ficaria dentro do empreendimento, fazendo ela com 20 metros de largura, revisando o zoneamento. 2 - Heitor Hoppe falou sobre três assuntos da pauta, o primeiro o assunto 2 da pauta

onde manifestou apoio a alteração no Plano Diretor para as áreas públicas; no assunto 3 da pauta complementou as argumentações favoráveis e ressaltando ainda como seria ruim ter várias saídas e entradas de veículos em cada quadra e no assunto 4 da pauta falou sobre faltas de áreas para empresas e empreendimentos se instalarem e ainda reforçou e defendeu o pedido, fez ainda uma ponderação ao assunto 6, ressaltando que mesmo que a área seja inundável, a avenida teria ainda utilização na maior parte do tempo. Após, foi realizada a leitura da ata pela servidora Patrícia Alves e aprovação da mesma pela plenária. Nada mais havendo a tratar, o presidente do CMDU Senhor Alex Schmitt deu a Audiência Pública por encerrada e eu, Patrícia Alves, auxiliar de administração da Prefeitura Municipal de Lajeado lavro a presente ata e após lida e achada em conformidade será assinada por mim e pelos demais presentes. Lajeado, 13 de agosto de 2025.

Patrícia Alves

Simão

Fernando Silva

João

Elaine Marinho

Alex

Alvin Alves

José da Luz  
Galezia Leão

Senza

Patrícia

Quinn

Detícia Dado  
Salvina Cortez

Manoel

Adriano A. Glieber

Simão

pp Alves

Vilson Rêgo

Eduardo da S. Neres

Alvin Rêgo

Manoel

Fútil A. Drummer

Manoel

Fernando Valério

Heitor

HEITOR FORTE

**Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade Urbana – SEPLAN**

## LISTA DE INSCRIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO

[illegible]

**Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade Urbana – SEPLAN**

## LISTA DE PRESENÇA

[illegible]

**Audiência Pública**  
Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade Urbana – SEPLAN

**Local:** Salão de Eventos da Câmara de Vereadores de Lajeado **Horário:** 14 horas **Data:** 13/08/2025

## LISTA DE PRESENÇA

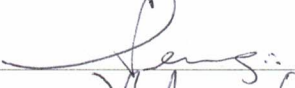
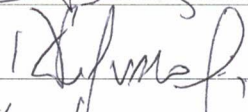
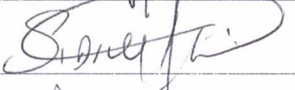
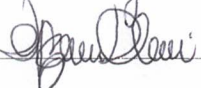
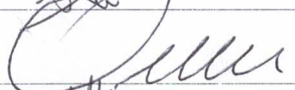
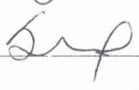
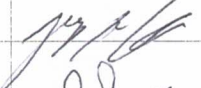
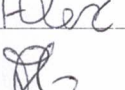
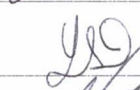
[illegible]

# Audiência Pública

Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade Urbana – SEPLAN

Local: Salão de Eventos da Câmara de Vereadores de Lajeado Horário: 14 horas Data: 13/08/2025

## LISTA DE PRESENÇA

| NOME                   | ASSINATURA                                                                          | ENTIDADE / ÓRGÃO          | CONTATO        |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| Patrícia Alves         |    | SEPLAN                    | 3982 1310      |
| ALEX SCHMITT           |    | SEPLAN                    | 981225360      |
| Douglas Muxumini       |    | DAB/RS                    | 9.999 5294     |
| MARCO L. D. SALVI      |    | SEPLAN                    | 3982 1066      |
| SIDINEI JOÃO HINEMAYER |    | C2B Jmoveis               | 51 989 731991  |
| TERORA BEUREN DEIA     |   | Syplan                    | 3982 1310      |
| Sabrina Santos         |  | Seplan                    | 3982-1310      |
| EDUARDO S. DELVALD     |  | MUDE / MOVEIS             | 981 257758     |
| Leonardo B. Sh         |  |                           | 981 53 9425    |
| GRACIANO PEREIRA       |  | Lajeado                   |                |
| MATHEUS LUIS WELTER    |  | MATHEUS WELTER ENGENHARIA | 51 9953 13303  |
| Selenia Luis           |  | —                         | (54) 981 12420 |
| JACQUES DE VARGAS      |  | —                         | 996240198      |
| Alex G. Bello          |  | —                         | 983124541      |
| Patrício João Silva    |  | —                         | 998132456      |
| Alain Alves            |  | —                         | 985086305      |
| Delicia Dótt           |  |                           | 9896-9537      |
| HEITOR HOPPE           |  | CÂMARA VEREADORES         | 99725 881      |
| Elaine Beiroos         |  | Seiron                    | 51 992 836449  |