



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

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA Nº 01-2024

Aos vinte e seis dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro (26/03/2024), no Labilá de Lajeado, com início às quatorze horas, realizou-se a primeira plenária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU. Estiveram presentes os seguintes conselheiros: Cátia Regina Berteli/Secretária da SEPLAN; Cleiton Felipe Pinto/SEPLAN; Camila Maria Bratti Volken/SEPLAN; Franki Bersch/SEPLAN; Priscila Garcia de Souza/SEPLAN; Fernando Vedoy da Silva/SEPLAN; Jean Henrique Sattler/SEPLAN; André Luiz Bruxel/SEMA; Marcelo Weizenmann/SEAD; Jackson Luís Waechter/SEOSP; Débora Beuren Delai/SEDETAG; Jonathan Soares Lopes/SEDETAG; Luciane Kummer/Procuradoria da Prefeitura; Graciano Ariotti/Procuradoria da Prefeitura; Maria Otília Müller Klein/SEAVAT; Evelise Ribeiro/SEAVAT; Eduardo Black Kroth/CREA; Jairo Luis Valandro/SINDUSCOM; Daniel Bergesch/ACIL; Fernando Bergesch/CDL; Douglas da Cunha Mussolini/OAB; Rafael Oliveira de Oliveira/Registro de Imóveis de Lajeado; Patrícia Alves/secretária do CMDU; Fernando Battisti; Mateus Pedó; Gilson Nogueira; Diana Eidelwein da Silva; Silas Eliseu Koefender; Ângela Maria da Silva Rego; Ana Paula Both; Maiara Cremonese; Jairo C. Echadt; Advogado da Dohka; Luis Eduardo Scheeren; André Bücken; conforme lista de presença impressa e assinada pelos conselheiros acima nominados. A secretária Patrícia Alves, fez a abertura da reunião saudando os presentes e passou para os assuntos da pauta. **1. Assuntos Específicos: 1-** foi realizada a posse e apresentação dos novos conselheiros conforme a leitura da Portaria nº 32.511, DE 12 DE MARÇO DE 2024 que nomeia os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e revoga a Portaria nº 27.648/2021 para a gestão de 2024-2025 e dado posse aos mesmos; **2-** Após a posse dos novos conselheiros, a secretária Patrícia Realizou a eleição da nova diretoria do CMDU composta por presidente e vice-presidente. Os presentes fizeram a indicação de duas chapas para concorrer a eleição, sendo a Chapa 1 composta por Maria Otília Müller Klein/SEAVAT para presidente e Jairo Luis Valandro/SINDUSCOM para vice-presidente e a chapa 2 composta por Camila Maria Bratti Volken/SEPLAN como presidente e Cátia Regina Berteli/Secretária da SEPLAN como vice-presidente. Após o lançamento das chapas foi realizada a votação por aclamação dos conselheiros presentes, sendo que apenas os titulares votaram no caso de estarem presentes o titular e o suplente, ficando aprovada a chapa 2 com 09 votos a 06 votas na Chapa 1. **3-** Foi realizada pela secretária Patrícia uma pequena explanação sobre a sistemática de funcionamento do conselho, abordando o que é o conselho, como funcionam as

plenárias, como são realizados os andamentos dos assuntos que chegam para as reuniões, como se realizam as votações, qual o papel dos conselheiros, das câmaras técnicas e falou-se das frequências das plenárias. Neste ponto, então optou-se por antecipar o item dos assuntos gerais e fazer a combinação dos horários, dias e locais das plenárias do CMDU; ficando aprovado por unanimidade que as reuniões serão sempre na terceira terça-feira de cada mês, às 14 horas. 4- Na sequência dos assuntos da pauta do dia, passou-se para a Apresentação da Empresa DOHKA Empreendimentos Imobiliários Ltda, que havia já solicitado em 2023, através da abertura do expediente nº41698/2023 e envio de e-mail a análise do CMDU e espaço para apresentação do seu pedido. O interessado está solicitando estudo da interpretação dos artigos 74 e 75 do Plano Diretor que impactam na aprovação do projeto de um edifício misto vertical em alvenaria e concreto armado com área total de 9.223,71m², encaminhado pelo expediente nº 32838/2023 a SEDETAG para aprovação. O expediente do projeto passou na SEDETAG por reunião com a arquiteta responsável Débora Beuren Delai/SEDETAG e pela Equipe Técnica que discordaram da interpretação feita pela empresa. O Interessado foi convidado a fazer sua explanação sobre seu pedido e apresentou seu projeto e suas considerações acerca da dupla interpretação dos artigos, apontando que não consta conceito definindo do que engloba “volume”, e que, em seu projeto, o empreendimento divide-se em três volumes: 01, 02 e o SUPERIOR. Afirmam ainda que no Anexo 04 não está descrito que é proibido um volume da edificação de até 40,00m de altura possuir recuos diferentes de um volume superior àquele, conforme percentuais de recuo definidos em função da altura. Ainda, não sendo obrigatório o mesmo recuo para toda a edificação a partir da base, inclusive no Item 6 do Anexo 4, onde menciona “os afastamentos laterais” no plural. Desta forma apontou que de acordo com o Artigo 74 do Plano Diretor, pode-se entender que a edificação poderá ser constituída de mais de um volume. E conforme Artigo 75, quando isso ocorrer, os recuos serão medidos em função de cada um dos volumes, defendendo que o projeto apresentado atende ao escopo da Lei. Após a apresentação, foi aberto espaço para os conselheiros realizarem questionamentos à empresa sobre a apresentação. Terminado este momento, foi agradecida a presença da empresa que se retirou do recinto da plenária para que se pudesse iniciar a análise do pedido da empresa e se escutasse a Arquiteta Débora B. Delai relatar suas considerações acerca do assunto. Os conselheiros conversaram e debateram sobre o assunto, fazendo suas colocações e análises do pedido. Segundo análise e debate na plenária do CMDU, observou-se que os artigos citados do Plano Diretor não deixam claro que a edificação representa um único volume, desta forma, dando margem para aplicar um recuo para cada volume da edificação, ao invés de um recuo único. Considerando todos os aspectos mencionados, o CMDU determinou que, conforme redigido atualmente, o Plano Diretor permite que as edificações respeitem um afastamento lateral/fundos até uma altura total de 40 metros (incluindo base e torre), além de um recuo adicional para a porção da edificação situada acima dos 40 metros de altura. Ambos os recuos são calculados com base na altura total da edificação. Desta forma, foi realizada a votação sobre o pedido da empresa Dohka e o Conselho aprovou com 13 votos a favor, 1 voto contrário e 1 abstenção o parecer apresentado pelo Interessado para o expediente 41698/2023,

considerando que o Plano Diretor da margem para mais interpretações. Para este assunto será feito o Parecer nº 01/2024, que após assinado pela presidente e a vice-presidente será enviado por e-mail para os conselheiros terem ciência e avaliarem o parecer e então anexado ao expediente que será enviado ao Gabinete do Prefeito para a provação ou não do mesmo e definido por ele se será feita normativa para que o projeto da empresa possa ser aprovado e dado andamento ou não. 5- O último assunto era um pedido da SEDETAG que em recorrência de projetos encaminhados para aprovação com uso de garagens sem vagas de estacionamento para uso público fora da edificação, o CMDU analisasse o assunto. Em virtude do tempo da plenária ter se esgotado, ficou combinado que este assunto irá passar na próxima plenária. Nada mais havendo a tratar, a secretária deu a plenária por encerrada e eu, Patrícia Alves, lavro a presente Ata que vai assinada pela Presidente e a Vice-presidente, sendo anexada a lista de presença da reunião de hoje. Lajeado, 26 de março de 2024.

Camila Maria Bratti Volken

Presidente

Cátia Regina Berteli

Vice-presidente