



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

Avaliação

páginas, sendo a última datada e assinada, além do ANEXO I – Dados de Mercado e do ANEXO II – RENDA BAIRRO IBGE EM SALÁRIOS MÍNIMOS POR DOMICÍLIO FISCAL.

Lajeado, 05 de setembro de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br **FRANKI BERSCH**
Data: 08/09/2025 11:20:39-0300
verifique em <https://validar.iti.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

Avaliação

Avaliação da área institucional do empreendimento
VERT DESIGN

Endereço: AV. SENADOR ALBERTO PASQUALINI, Parte da Matrícula 49.454 (Setor 08, Quadra 60, Lote 2252)
Município: LAJEADO / RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
AREA	1.181,48			200,00	2.403,32
TESTADA	30,00			10,00	73,90
LOCAL	2,30			1,69	5,14
ZONA	2,00			1,00	5,00
PAV	1,00			0,00	1,00
UNIT	638,87			212,50	3.330,09

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	597,03	638,87	683,64	-6,55%	7,01%	13,56%
Predição (80%)	441,46	638,87	924,56	-30,90%	44,72%	75,62%
Campo de Arbítrio	543,04	638,87	734,70	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	705.379,00	754.812,13	807.706,99
Predição (80%)	521.576,16	754.812,13	1.092.349,15
Campo de Arbítrio	641.590,90	754.812,13	868.033,36

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 638,87

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO



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

Avaliação

Mínimo (R\$):	705.379,00
Arbitrado (R\$):	755.000,00
Máximo (R\$):	807.706,99

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 13,56 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO DE ÁREA

Avalia-se a fração com 1.181,48 m², parte da matrícula nº 32.269, em **R\$ 755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais)**.

Lajeado, 08 de setembro de 2025.

Documento assinado digitalmente
FRANKI BERSCH
Data: 08/09/2025 11:19:07-0300
verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FRANKI BERSCH
ENGENHEIRO CIVIL
CREA RS 114424





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

MODELO: TERRENOS_LAJEADO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 175
Utilizados	: 163
Outlier	: 8

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 157

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: In(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,82292
Determinação	: 0,67720
Ajustado	: 0,66692

VARIAÇÃO

Total	: 39,07110
Residual	: 12,61216
Desvio Padrão	: 0,28343

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 65,87381
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,74899
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	66
-1,64 a +1,64		90	88
-1,96 a +1,96		95	93

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1030,948950 * 2,718^{(146,992430 * 1/X_1)} * 2,718^{(-9,520758 * 1/X_2)} * 2,718^{(-2,621285 * 1/X_3)} * 2,718^{(1,137588 * 1/X_4)} * 2,718^{(0,285309 * X_5)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 702,49
Variação Total	: 32000377,57
Variação	: 196321,33
Desvio Padrão	: 443,08

MODELO

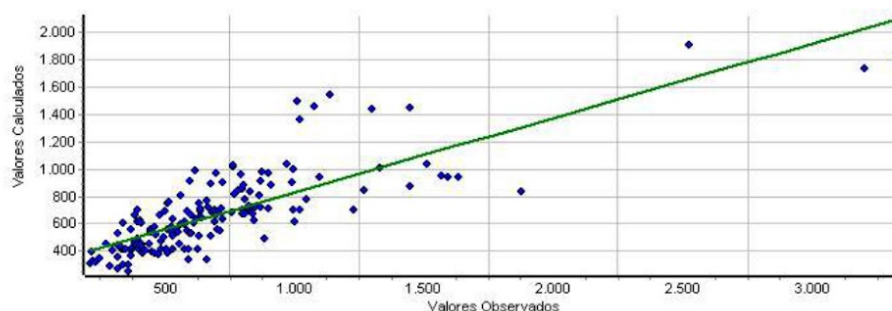
Coefic. Aderência	: 0,63053
Variação Residual	: 11823222,85
Variação	: 75307,15
Desvio Padrão	: 274,42





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

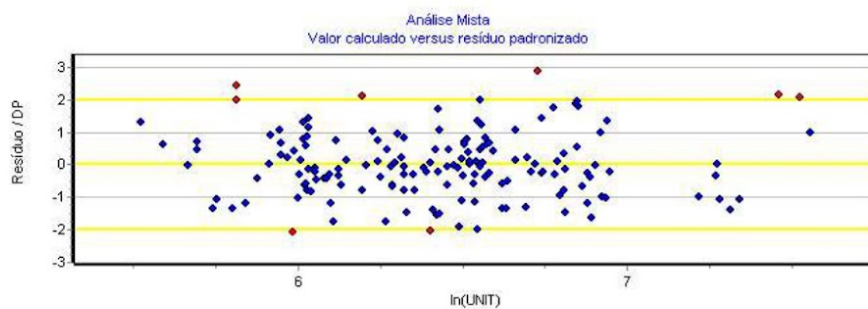
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



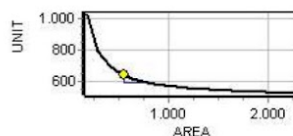


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

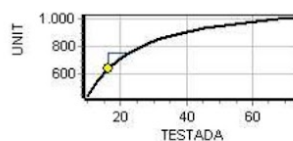
X₁ AREA

Área do terreno em metros quadrados;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 200,00 a 2403,32
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -7,14 % na estimativa



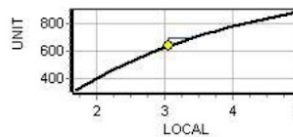
X₂ TESTADA

Testada do terreno em metros;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 10,00 a 73,90
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 17,90 % na estimativa



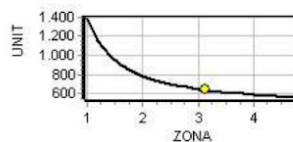
X₃ LOCAL

Localização do imóvel em salários mínimo por domicílio - IBGE / 2010.
Tipo: Proxy
Amplitude: 1,69 a 5,14
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 9,11 % na estimativa



X₄ ZONA

Zoneamento onde está inserido o imóvel definido pelo Plano Diretor de Lajeado, sendo:
1 = Z1
2 = Z2
3 = Z3
4 = Z4 E ZI
5 = Z5



Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -4,02 % na estimativa
Micronumerosidade: não atendida.

X₅ PAV

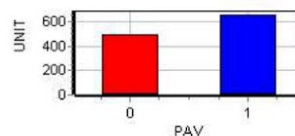
Via de acesso pavimentada, sendo:
0 = via não pavimentada;
1 = via pavimentada.





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

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 33,00 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y UNIT

Valor unitário em reais por metro quadrado.
Tipo: Dependente
Amplitude: 212,50 a 3330,09

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância	Determ. Ajustado
		Calculado	(Soma das Caudas)	(Padrão = 0,66692)
X ₁ AREA	1/x	2,71	0,75	0,65358
X ₂ TESTADA	1/x	-4,24	0,01	0,63120
X ₃ LOCAL	1/x	-13,47	0,01	0,28634
X ₄ ZONA	1/x	9,33	0,01	0,48555
X ₅ PAV	x	3,51	0,06	0,64301

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	AREA	TESTADA	LOCAL	ZONA	PAV	UNIT
X ₁	1/x		86	16	34	36	21
X ₂	1/x	83		20	36	34	32
X ₃	1/x	12	10		46	5	73
X ₄	1/x	-16	-1	2		20	60
X ₅	x	-20	-3	-23	4		27
Y	ln(y)	-25	-24	-67	40	30	



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

Data de referência:
08/09/2025 10:49:06

Informações complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 175
- Número de dados considerados: 163

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,822922
- Coeficiente de determinação: 0,677200
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,666920
- Fisher-Snedecor: 65,87
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,630529

Normalidade dos resíduos

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 8

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• AREA	1/x	2,71	0,75	-7,14 %
• TESTADA	1/x	-4,24	0,01	17,90 %
• LOCAL	1/x	-13,47	0,01	9,11 %
• ZONA	1/x	9,33	0,01	-4,02 %
• PAV	x	3,51	0,06	33,00 %
• UNIT	ln(y)			

Moda:

$$\text{UNIT} = 1030,9489 * e^{(146,99243 * 1/\text{AREA})} * e^{(-9,5207582 * 1/\text{TESTADA})} * e^{(-2,6212851 * 1/\text{LOCAL})} * e^{(1,1375884 * 1/\text{ZONA})} * e^{(0,28530932 * \text{PAV})}$$





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

Avaliação

Avaliação da área institucional do empreendimento na Av. Presidente Castelo Branco (Matrícula 32.269)

Endereço: AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, parte da matrícula nº 32.269 (Setor 06, Quadra 82, Lote 620)
Município: LAJEADO / RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
AREA	1.191,11			200,00	2.403,32
TESTADA	30,00			10,00	73,90
LOCAL	3,20			1,69	5,14
ZONA	2,00			1,00	5,00
PAV	1,00			0,00	1,00
UNIT	879,40			212,50	3.330,09

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	825,30	879,40	937,04	-6,15%	6,55%	12,71%
Predição (80%)	608,12	879,40	1.271,69	-30,85%	44,61%	75,46%
Campo de Arbítrio	747,49	879,40	1.011,31	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	983.023,08	1.047.462,13	1.116.117,71
Predição (80%)	724.337,81	1.047.462,13	1.514.722,68
Campo de Arbítrio	890.342,81	1.047.462,13	1.204.581,45

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 879,40

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.047.000,00 (um milhão, quarenta e sete mil reais)





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

Avaliação

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 983.023,08
Arbitrado (R\$): 1.047.000,00
Máximo (R\$): 1.116.117,71

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 12,71 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO DE ÁREA

Avalia-se a fração com 3.677,16 m², parte da matrícula nº 32.269, em **R\$ 1.047.000,00 (um milhão e quarenta e sete mil reais)**.

Lajeado, 08 de setembro de 2025.



Documento assinado digitalmente
FRANKI BERSCH
Data: 08/09/2025 11:19:07-0300
verifique em <https://validar.itl.gov.br>

FRANKI BERSCH
ENGENHEIRO CIVIL
CREA RS 114424





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

MODELO: TERRENOS_LAJEADO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 175

Utilizados : 163

Outlier : 8

VARIÁVEIS

Total : 6

Utilizadas : 6

Grau Liberdade : 157

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: In(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,82292

Determinação : 0,67720

Ajustado : 0,66692

VARIAÇÃO

Total : 39,07110

Residual : 12,61216

Desvio Padrão : 0,28343

F-SNEDECOR

F-Calculado : 65,87381

Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,74899

Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	66
-1,64 a +1,64		90	88
-1,96 a +1,96		95	93

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1030,948950 * 2,718^{(146,992430 * 1/X_1)} * 2,718^{(-9,520758 * 1/X_2)} * 2,718^{(-2,621285 * 1/X_3)} * 2,718^{(1,137588 * 1/X_4)} * 2,718^{(0,285309 * X_5)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média : 702,49
Variação Total : 32000377,57
Variância : 196321,33
Desvio Padrão : 443,08

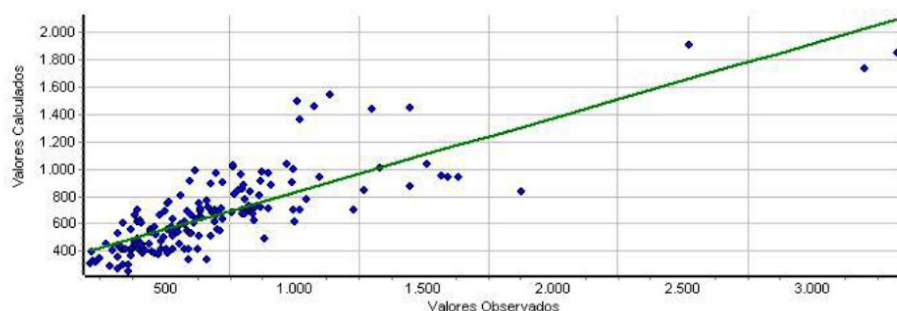
MODELO

Coefic. Aderência : 0,63053
Variação Residual : 11823222,85
Variância : 75307,15
Desvio Padrão : 274,42



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

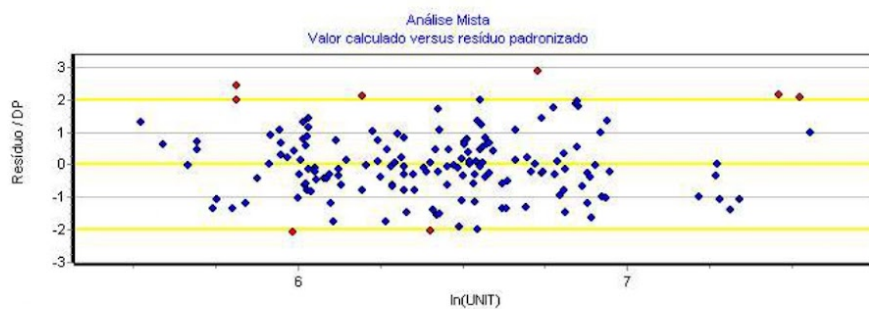
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



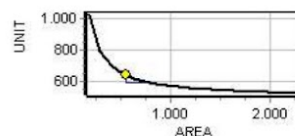


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

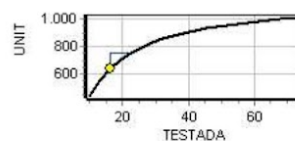
X₁ AREA

Área do terreno em metros quadrados;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 200,00 a 2403,32
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -7,14 % na estimativa



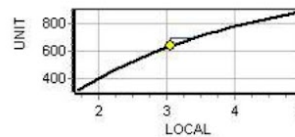
X₂ TESTADA

Testada do terreno em metros;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 10,00 a 73,90
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 17,90 % na estimativa



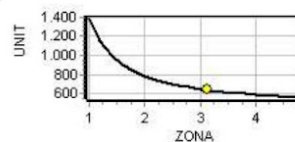
X₃ LOCAL

Localização do imóvel em salários mínimo por domicílio - IBGE / 2010.
Tipo: Proxy
Amplitude: 1,69 a 5,14
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 9,11 % na estimativa



X₄ ZONA

Zoneamento onde está inserido o imóvel definido pelo Plano Diretor de Lajeado, sendo:
1 = Z1
2 = Z2
3 = Z3
4 = Z4 E ZI
5 = Z5



Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -4,02 % na estimativa
Micronumerosidade: não atendida.

X₅ PAV

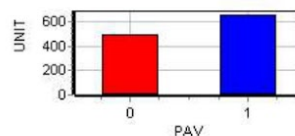
Via de acesso pavimentada, sendo:
0 = via não pavimentada;
1 = via pavimentada.





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

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 33,00 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y UNIT

Valor unitário em reais por metro quadrado.
Tipo: Dependente
Amplitude: 212,50 a 3330,09

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância	Determ. Ajustado
		Calculado	(Soma das Caudas)	(Padrão = 0,66692)
X ₁ AREA	1/x	2,71	0,75	0,65358
X ₂ TESTADA	1/x	-4,24	0,01	0,63120
X ₃ LOCAL	1/x	-13,47	0,01	0,28634
X ₄ ZONA	1/x	9,33	0,01	0,48555
X ₅ PAV	x	3,51	0,06	0,64301

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	AREA	TESTADA	LOCAL	ZONA	PAV	UNIT
X ₁	1/x		86	16	34	36	21
X ₂	1/x	83		20	36	34	32
X ₃	1/x	12	10		46	5	73
X ₄	1/x	-16	-1	2		20	60
X ₅	x	-20	-3	-23	4		27
Y	ln(y)	-25	-24	-67	40	30	



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

Data de referência:
08/09/2025 10:49:06

Informações complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 175
- Número de dados considerados: 163

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,822922
- Coeficiente de determinação: 0,677200
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,666920
- Fisher-Snedecor: 65,87
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,630529

Normalidade dos resíduos

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 8

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• AREA	1/x	2,71	0,75	-7,14 %
• TESTADA	1/x	-4,24	0,01	17,90 %
• LOCAL	1/x	-13,47	0,01	9,11 %
• ZONA	1/x	9,33	0,01	-4,02 %
• PAV	x	3,51	0,06	33,00 %
• UNIT	ln(y)			

Moda:

$$\text{UNIT} = 1030,9489 * e^{(146,99243 * 1/\text{AREA})} * e^{(-9,5207582 * 1/\text{TESTADA})} * e^{(-2,6212851 * 1/\text{LOCAL})} * e^{(1,1375884 * 1/\text{ZONA})} * e^{(0,28530932 * \text{PAV})}$$





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 PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA Nº 01-2025

Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco (25/06/2025), 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: Daiana Paula Chini/SEMA; Sabrina Sontag/SEPLAN; Alex Schmitt/Secretário da SEPLAN; Débora Beuren Delai/SEPLAN; Sidinei João Hunemeier/SINDUSCOM; Marco Leoni Deboer Salvi/SEPLAN; Marcelo Weinzenmann/SEAD; Douglas da Cunha Mussolini/OAB; Jairo Luis Valandro/SEDEI; Fabiano Bergmann/SEOB; Rute Ângela Driemeyer/SEPLAN; Luciane Maria Kummer/Procuradoria da Prefeitura; Franki Bersch/SEPLAN; Marta H. S. Peixoto de Oliveira/CAU; Daniel Bergesch/ACIL; Fernando Bergesch/CDL; Patrícia Alves/secretária do CMDU; conforme assinaturas no livro de presença nº 01, folha 02. 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 33.998, DE 19 DE MAIO DE 2025 que nomeia os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e revoga a Portaria nº 32.511/2024 para a gestão de 2025-2026 e pela Secretária do CMDU foram empossados; **2-** Após a posse dos novos conselheiros, a secretária Patrícia Realizou a eleição da nova diretoria do CMDU composta por presidente, vice-presidente e mantém-se a secretária Patrícia Alves. Os presentes fizeram a indicação de uma chapa única para concorrer a eleição, sendo Alex Schmitt/ Secretário da SEPLAN para presidente e Jairo Luis Valandro/SEDEI para vice-presidente. Não havendo mais indicações, 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 por unanimidade. Foi dada posse pela Secretária Patrícia à nova diretoria, que fez um pequeno discurso aos conselheiros sobre como pretendem conduzir e desenvolver os trabalhos no CMDU e na sequência já passaram a conduzir a plenária, dando continuidade a pauta. **2.**





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

Expedientes: **1 - Expediente nº 40534/2025 de IHS Brasil cessão Infraestrutura SA:** refere-se a solicitação de regularização de obra referente a uma ERB- Estação Rádio Base (Torre de telefonia Celular), já implanta no município, na Rua Bento Rosa, nº 2128, sendo setor 13, quadra 0034 e lote 0698. Apresentou-se aos conselheiros que, ainda conforme a legislação vigente, assuntos como este precisam ser encaminhados ao CMDU para apreciação e relatou-se de que seria importante rever este artigo e esta legislação e retirar essa obrigatoriedade de passar no conselho, assuntos como o presente. Após, os conselheiros aprovaram por unanimidade a instalação da ERB conforme expediente apresentado, não tendo nenhuma reprovação e nenhuma abstenção. **2 - Expediente nº 19588/2023 de Empreendimentos Imobiliários C2B Ltda:** 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. O presidente Alex explanou sobre o expediente, salientando que a empresa está oferecendo a municipalidade mais área e de maior valor, conforme a apresentação dos valores feita pelo conselheiro Franki/SEPLAN. Após foi realizado um debate pelos presentes, o conselheiros deliberaram aprovando a solicitação, tendo apenas 2 abstenções e nenhuma reprovação. **3 - Expediente nº 27500/2025 da SEPLAN:** 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 iria alterar o artigo da seguinte forma: 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(...)”; A Redação passaria para: “(...)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 e com testada para via pública, ou para fins de





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

ampliação do sistema viário municipal ou alargamento viário(...)". Os conselheiros debateram sobre o assunto e a proposição de alteração e o conselheiro Marcelo/SEAD, falou sobre os documentos que vão ao cartório e que seria importante caracterizar para que destinação e não deixar tão amplo. Após a análise das proposições feitas, os conselheiros deliberaram aprovando por unanimidade, não tendo nenhuma reprovação e nenhuma abstenção, a seguinte alteração do artigo 153: "(...)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(...)". **4 - Expediente nº 9164/2024 de Alex Schmitt:** este expediente foi enviado ao conselho pelo Secretário atual da Seplan, Alex Schmitt, na época em que ele era vereador de Lajeado e 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 edificados 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. Após a explanação e apresentação do assunto, abriu-se para debate e discussão do assunto entre os conselheiros, onde salientou-se que uma mudança no pensar no uso da Rua Júlio de Castilhos é urgente, para que ela possa ter mais movimento no seu uso, tanto diário, quanto noturno. Houve também, a proposição de uma preocupação em que realizando esta alteração de exigência as próximas gestões municipais podem querer estender para as demais vias centrais; mas neste aspecto, ressaltou-se então, que qualquer proposição deste tipo teria que passar





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

pelo CMDU e não seria encaminhada de forma direta. Sendo assim, após o término do debate, os conselheiros deliberaram aprovando por unanimidade, não tendo nenhuma reprovação e nenhuma abstenção a cerca do proposto. **5 - Expediente nº 6849/2025 de Heitor Hoppe:** refere-se a proposição de Projeto de Lei para alteração do Anexo 01 do plano Diretor de Lajeado. Especificadamente, 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. Após a apresentação do expediente pelo presidente Alex, os conselheiros debateram sobre o pedido, analisando o mapa e discutiram acerca de se mudar todo o zoneamento ou de apenas a quadra solicitante. Também foi mencionado que a quadra 38 vizinha a solicitante, também tem interesse nesta mudança de zoneamento. Sendo assim, após todas as deliberações, aprovou-se a mudança de zoneamento das quadras 38 e 39, sendo que da quadra 39 mediante a anuência dos proprietários, tendo nenhuma abstenção e 2 votos contrários. **6 - Expediente nº 19866/2024 da SEMA:** 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. Após a apresentação do assunto, apresentou-se o artigo 90 para os conselheiros que debateram acerca



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

do assunto, ressaltando que as vezes é importante voltar atrás em algumas decisões para se poder melhorar o que temos no presente. Sendo assim, os conselheiros aprovarem 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. Neste ponto da plenária, então optou-se ainda nos assuntos gerais, por fazer a combinação dos horários, dias e locais das plenárias do CMDU; que ficaram definidas para serem sempre na última quarta-feira de cada mês, as 14 horas, em local a ser definido sempre no mês. **7- Expediente 27497/2025 da SEPLAN**, que seria o último assunto, que em virtude do tempo da plenária ter se esgotado, ficou combinado que este expediente 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, 25 de Junho de 2025.

Alex Schmitt

Jairo Luis Valandro

Patrícia Alves

Presidente

Vice-presidente

Secretária do CMDU

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, nº 242 – Centro – CEP 95900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000
Secretaria de Planejamento – Fone: (51) 3982-1065 – E-mail: seplan.administracao@lajeado.rs.gov.br



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 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





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

Institucional e Recreação Pública, externa aos limites do Condomínio e com testada para via pública(...); **Proposta de alteração:** "(...) - 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





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

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





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

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.

[Handwritten signature]

Fernando Soto

[Handwritten signature]

Elvone Marcon

Alex

Alvin Alves

José da Luz

Senza

[Handwritten signature]

Galésia Lessa

[Handwritten signature]

Deleia Daddi

Salina Santos

Manoel

Adriano A. Glider

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Vilson Rêgo

Eduardo da S. Neres

Christina Reis

[Handwritten signature]

Rute A. Drieger

[Handwritten signature]

Fernando Valério

[Handwritten signature]

HEITOR FORTE





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 3EJY.BVML.ZBN6.WIGY

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

✓ GLAUCIA SCHUMACHER (CPF 760.273.410-68) em 17/09/2025 09:36

Verifique a autenticidade em www.lajeado.rs.gov.br/autenticacao com a chancela
3EJY.BVML.ZBN6.WIGY