



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

PROJETO DE LEI Nº 144, DE 21 DE SETEMBRO DE 2026.

Autoriza, em caráter excepcional, a adoção de parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento do solo da área denominada Vila dos Papeleiros.

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 autorizada, exclusivamente para fins de aprovação e registro do parcelamento do solo da área denominada Vila dos Papeleiros, situada em área pública municipal constituída pelos imóveis matriculados sob os nºs 78.599, 78.598 e 111.394 no Registro de Imóveis de Lajeado, cadastrados, respectivamente, no setor 10, quadra 311, lotes 126, 22 e 600, a adoção, em caráter excepcional, dos parâmetros urbanísticos específicos estabelecidos nesta Lei, em relação àqueles previstos na Lei Municipal nº 11.052, de 26 de agosto de 2020 – Plano Diretor de Lajeado.

Parágrafo único. A excepcionalidade de que trata o *caput* fundamenta-se na consolidação da ocupação existente, no interesse público envolvido e na necessidade de viabilizar a regularização do parcelamento e a individualização das ligações de abastecimento de água das unidades habitacionais existentes.

Art. 2º Para o parcelamento do solo de que trata esta Lei, ficam excepcionalmente admitidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – lotes 01, 03 e 06 com área inferior à área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) estabelecida para os loteamentos Padrão II;

II – via com largura de 9,572 m (nove metros e quinhentos e setenta e dois milímetros).

Art. 3º A excepcionalidade prevista nesta Lei:

I – restringe-se ao parcelamento do solo e aos imóveis identificados no art. 1º;

II – limita-se aos parâmetros expressamente previstos no art. 2º; e

III – não afasta a observância das demais normas urbanísticas, ambientais, registrais e de infraestrutura aplicáveis.

Art. 4º 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 144/2026

Expediente: 19965/2020

**SENHOR PRESIDENTE,
SENHORES VEREADORES.**

Submetemos à apreciação dessa Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que autoriza, em caráter excepcional, a adoção de parâmetros urbanísticos específicos para viabilizar o parcelamento do solo da área denominada Vila dos Papeleiros.

A proposição decorre de processo administrativo instaurado com o objetivo de viabilizar a individualização das ligações de abastecimento de água das famílias residentes no local, permitindo que cada unidade habitacional disponha de ligação própria e faturamento individualizado, providência necessária ao prosseguimento do denominado Projeto Água Vila Papeleiros.

No curso da análise técnica do projeto urbanístico, constatou-se que a ocupação existente e já consolidada apresenta particularidades que inviabilizam a aprovação do parcelamento nos exatos parâmetros estabelecidos pela legislação urbanística municipal.

Conforme apontado pela área técnica, os lotes 01, 03 e 06 possuem área inferior a 200 m² (duzentos metros quadrados), em desconformidade com o disposto no art. 142, § 3º, da Lei Municipal nº 11.052/2020, que estabelece essa área mínima para os loteamentos Padrão II.

Verificou-se, ainda, que a via projetada possui largura de 9,572 m. O art. 144, inciso III, alínea “a”, da Lei Municipal nº 11.052/2020 estabelece largura mínima de 16 m (dezesseis metros) para as vias dos loteamentos Padrão I. Para os loteamentos Padrão II, contudo, inexistente parâmetro expresso, em razão do veto à alínea “b” do mesmo dispositivo. Diante dessa lacuna normativa e das características da ocupação consolidada, mostra-se necessária disciplina legislativa específica para o parcelamento em questão.

A proposta foi submetida à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, tendo sido aprovada na reunião realizada em 22 de julho de 2026, conforme registrado na Ata nº 04/2026.

Além da análise pelo órgão colegiado competente, a matéria foi apresentada à comunidade em audiência pública realizada em 9 de setembro de 2026, oportunizando-se a participação dos interessados e da população em geral. Na ocasião, não foi registrada qualquer manifestação de oposição à proposta.

Importa destacar que a proposição não promove alteração geral dos parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor. A excepcionalidade pretendida é expressamente delimitada aos imóveis e ao parcelamento identificados no Projeto de Lei, bem como aos parâmetros nele especificados, permanecendo exigível o atendimento das demais normas urbanísticas, ambientais, registrais e de infraestrutura aplicáveis.





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

A medida encontra fundamento, ainda, no interesse público e social relacionado à regularização da área e à melhoria das condições de infraestrutura das famílias que nela residem, especialmente pela possibilidade de individualização das ligações e do faturamento do serviço de abastecimento de água.

A Constituição Federal, em seu art. 30, inciso VIII, atribui aos Municípios competência para promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. De igual modo, a Lei Federal nº 6.766/1979 estabelece normas gerais sobre o parcelamento do solo urbano e admite sua complementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios, consideradas as peculiaridades regionais e locais.

Nesse contexto, a solução proposta busca compatibilizar a disciplina urbanística municipal com uma situação fática consolidada e de inequívoco interesse público, mediante autorização legislativa específica e de alcance restrito, sem afastar as demais exigências legais incidentes sobre o parcelamento.

Diante do exposto, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação dos Senhores Vereadores, confiando em sua aprovação.

Atenciosamente,

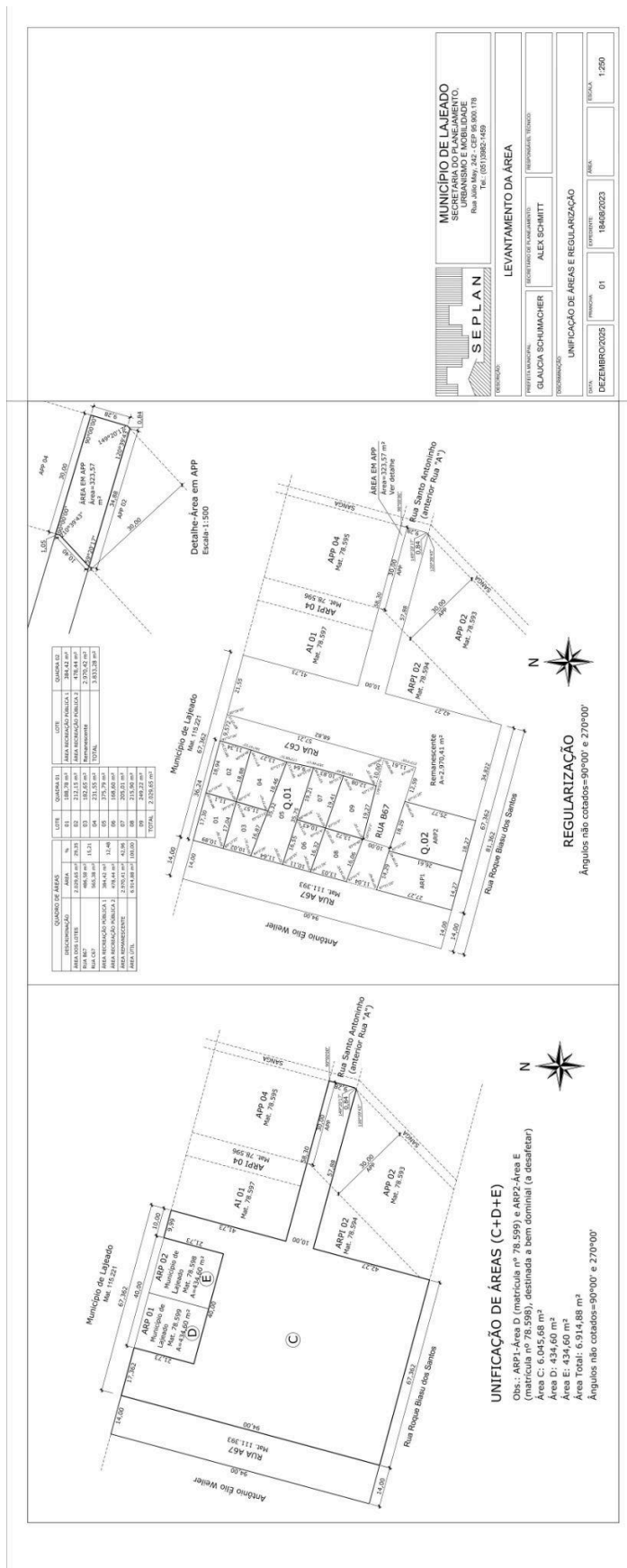
LAJEADO, 21 DE SETEMBRO DE 2026.

GLÁUCIA SCHUMACHER
PREFEITA





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

Prefeitura Municipal de Lajeado

SEPLAN

PARECER TÉCNICO – SEPLAN

À Sra. Prefeita,

Solicita-se apreciação quanto à viabilidade de prosseguimento do **Projeto Água Vila Papeleiros**, referente à regularização da ocupação existente em área do Município, em forma de loteamento, tendo como finalidade possibilitar a individualização das ligações de água da Corsan às moradias existentes.

Conforme levantamento apresentado, a proposta de parcelamento do solo observa a situação consolidada no local, porém apresenta parâmetros urbanísticos que demandam análise específica, especialmente quanto aos seguintes pontos:

- os lotes 01, 03 e 06 possuem área inferior a 200,00 m²;
- o sistema viário representa 15,21% da área, sendo compensado pela destinação de Área de Recreação Pública – ARP correspondente a 12,48% e Área Institucional correspondente a 42,96%;
- a via apresentada possui largura de 9,572 m.

Nos termos do art. 142, § 3º, da Lei Municipal nº 11.052/2020, os loteamentos padrão II são aqueles nos quais o padrão adotado é de lotes com área mínima igual a 200,00 m². Assim, verifica-se que parte dos lotes propostos não atende à metragem mínima prevista para esse padrão de loteamento.

Quanto ao sistema viário, o art. 144, inciso III, alínea “a”, do Plano Diretor estabelece largura mínima de 16,00 m para loteamentos padrão I, sendo 10,00 m para pista de rolamento e 3,00 m para passeio, no mínimo, de cada lado, salvo maiores exigências do Sistema Viário Municipal. A alínea “b”, que trataria dos loteamentos padrão II, encontra-se vetada, inexistindo parâmetro específico expresso para esse padrão quanto à largura mínima da via.

Considerando tratar-se de regularização de ocupação consolidada em área municipal, vinculada ao projeto de individualização das ligações de água da Vila dos Papeleiros, solicita-se apreciação quanto à possibilidade de adoção de parâmetros específicos para o caso, ou quanto ao encaminhamento necessário para viabilizar a regularização pretendida.

Após manifestação, retornar ao Setor de Parcelamento do Solo para prosseguimento.

Lajeado, 18 de maio de 2026.





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

Prefeitura Municipal de Lajeado

SEPLAN

Setor de Parcelamento do Solo
Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade





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



VERIFICAÇÃO DAS
ASSINATURAS



Código para verificação: Z9MR.V6UK.HLUO.A1ZH

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

✓ SILAS ELISEU KOEFENDER em 18/05/2026 16:05

Verifique a autenticidade em www.lajeado.rs.gov.br/autenticacao com a chancela Z9MR.V6UK.HLUO.A1ZH





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, URBANISMO E MOBILIDADE

ATA 01 DA AUDIÊNCIA PÚBLICA
ALTERAÇÕES NO PLANO DIRETOR

Aos nove dias do mês de setembro do ano de 2026 (09/09/2026), no Auditório da Casa de Cultura de Lajeado, com início às quatorze horas, realizou-se Audiência Pública para demonstração das alterações do Plano Diretor de Lajeado, e flexibilizações de determinadas normas urbanísticas, sugeridas pela Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade – SEPLAN e por particulares, aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, conforme convocação através do Edital nº 01-02/2026, publicado em 18 de agosto de 2026, cuja leitura foi feita pelo Secretário da SEPLAN e presidente do CMDU, Sr. Alex Schmitt. O Secretário Alex Schmitt deu início à Audiência Pública, saudando os presentes e esclarecendo a ordem dos trabalhos. Informou que, inicialmente, seriam apresentados os assuntos constantes da pauta; na sequência, seria aberto o período para inscrição dos interessados em se manifestar, seguido das respectivas exposições e, ao final, do encerramento da audiência. Na sequência, iniciou a apresentação dos assuntos constantes da pauta, com posterior abertura para manifestações dos presentes, conforme segue: **1. Expediente nº 30360/2024, proposto pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade – SEPLAN.** Proposta de flexibilização específica de normas urbanísticas para viabilizar a implantação do Condomínio Maria Carmem, empreendimento habitacional de interesse social destinado ao reassentamento de famílias quilombolas no Bairro Morro 25. A proposta contempla adequações pontuais de parâmetros previstos no Plano Diretor e no Código de Obras, relacionadas às dimensões dos lotes, utilização de recuo de jardim para estacionamento, área institucional, passeios públicos, acessibilidade e acessos de veículos, visando à execução do projeto habitacional. Ao ser abordado o assunto, a Sra. Ramone Graeff, representando o CRAS - Centro de Referência de Assistência Social, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Lajeado, manifestou preocupação em razão da cota altimétrica do local, e solicitou que fosse verificada a possibilidade de alterar a área. **2. Expediente nº 2025/4155, proposto por Heitor Luiz Hoppe.** Proposta de alteração do Anexo 01 do Plano Diretor de Lajeado, visando à modificação do zoneamento das quadras 35 e 44 do Setor 06, localizadas no Bairro Moinhos, atualmente classificadas como Zona 4 (Z4), para Zona 3 (Z3), com o objetivo de adequar o uso e ocupação do solo ao desenvolvimento da região, possibilitando melhor aproveitamento urbanístico e incremento da dinâmica econômica local. Ao ser abordado o assunto, o Sr. Heitor Luiz Hoppe, proponente, defendeu a alteração de zoneamento do local, destacando que a medida se mostra benéfica para a cidade e necessária para acompanhar o processo de desenvolvimento e crescimento da região. O Sr. Cesar Bergesch complementou, manifestando sua concordância com a alteração proposta, ressaltando, contudo, que entende não ser adequada a





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

extensão desse mesmo parâmetro para toda a cidade, devendo ser analisado cada caso conforme a sua individualidade. **3. Expediente: nº 2025/27497, proposto pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade – SEPLAN.** Proposta de alteração do Plano Diretor para adequação das regras aplicáveis às edificações de uso misto às de uso não exclusivamente residencial, com revisão dos critérios de aproveitamento construtivo vinculados às áreas comerciais e de serviços localizadas no pavimento térreo, visando incentivar a implantação de atividades comerciais e de serviços em diferentes regiões do município e promover a descentralização urbana. Ao ser abordado o assunto, o Sr. Gustavo Lucchese e o Sr. Daniel Bergesch manifestaram-se concordando com a alteração. **4. Expedientes: nº 2022/22725 e 2022/31578, proposto pela MUDE Empreendimentos Imobiliários Ltda.** Proposta de alteração do Plano Diretor envolvendo área localizada nas proximidades do Rio Forqueta, com adequações de zoneamento urbano e do sistema viário previsto para a região, visando viabilizar empreendimento de parcelamento do solo. Quanto ao assunto, não houve manifestação dos presentes. **5. Expediente: nº 18408/2023, proposto pelo Departamento de Coordenadoria de Relações Comunitárias e Institucionais.** Proposta de flexibilização de normas urbanísticas para parcelamento de solo na área conhecida como Vila dos Papeleiros, com a finalidade de permitir a individualização das ligações de abastecimento de água das famílias residentes no local, possibilitando que cada unidade habitacional possua ligação própria e faturamento individualizado. Ao ser abordado o assunto, o Sr. Bruhmildo Guilhante, residente do local, manifestou a urgência da demanda, destacando a necessidade de regularização e escrituração da área. Informou, ainda, que a individualização das matrículas é necessária para viabilizar as ligações individualizadas e/ou eventuais melhorias nas redes de energia elétrica e de abastecimento de água, tendo em vista que as respectivas concessionárias exigem a apresentação das matrículas individualizadas para a execução desses serviços. **6. Expediente: 49739/2025, proposto por Lorival Ewerling dos Santos Silveira.** Proposta de alteração do Anexo 01 do Plano Diretor de Lajeado, visando à modificação do zoneamento dos lotes remanescentes das quadras 18 e 2420, do Setor 12, no Bairro Montanha, atualmente classificadas como Zona 5 (Z5), para Zona 2 (Z2), são eles: lotes nº 0029, 0041, 0053 e 0065 da Quadra 18 e lotes nº 0495, 0510 e 0520 da Quadra nº 2420. O objetivo da alteração é uniformizar o tratamento a lotes existentes dentro de uma mesma quadra, bem como adequar o uso e ocupação do solo ao desenvolvimento da região, possibilitando melhor aproveitamento urbanístico e incremento da dinâmica econômica local. Quanto ao assunto, não houve manifestação dos presentes. **7. Expediente: 30171/2026, proposto pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade – SEPLAN.** Proposta de alteração do Anexo 04 do Plano Diretor de Lajeado, visando à alteração do item 1 do campo “Observações”, com a finalidade de incluir o trecho da Rua Maurício Cardoso compreendido entre a Rua Coelho Neto e a Avenida Senador Alberto Pasqualini na relação de vias da Zona 2 às quais se aplicam o Índice de Aproveitamento, os recuos e os afastamentos previstos para a Zona, com o objetivo de uniformizar a situação urbanística já parcialmente existente, conferindo maior isonomia e segurança jurídica na aplicação da legislação urbanística. Ao ser abordado o assunto, o Sr. Vlad Martinez realizou considerações sobre o tema.





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

Ainda, o Sr. Lauri Pavi sugeriu a adoção de medida que estabeleça a proibição de estacionamento em ambos os lados da Rua Coelho Neto, como forma de contribuir para a melhoria das condições de circulação e segurança viária no local. **8. Expediente: 25299/2026, proposto pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade – SEPLAN.** Proposta de alteração dos arts. 64, 67 e 74 da Lei nº 11.052, de 26 de agosto de 2020, que institui o Plano Diretor de Lajeado/RS, com objetivo de reconhecer que lajes e coberturas em balanço, limitadas a 90cm, possuem caráter predominantemente acessório e de proteção da edificação, não configurando área útil ou habitável, bem como do art. 79 do mesmo diploma legal, com objetivo de permitir a instalação de centrais de gás ou de outras centrais destinadas ao abastecimento das edificações nas áreas de recuo de jardim, desde que limitadas à área máxima de 6,00m². Ao ser abordado o assunto, o Sr. Gustavo Lucchese manifestou-se, sugerindo que o limite de 90 cm observe uma proporcionalidade em relação ao pé-direito do pavimento, tanto no pavimento térreo quanto no mezanino com acesso à via pública. Após, o Secretário Alex Schmitt procedeu à leitura da ata, a qual foi submetida à apreciação da plenária e aprovada pelos presentes. Nada mais havendo a tratar, o Secretário Alex Schmitt declarou encerrada a Audiência Pública. Eu, Letícia Dadalt, secretária *ad hoc*, lavrei a presente ata que, após lida e achada conforme, será assinada por mim e pelo Secretário Alex Schmitt. Lajeado/RS, 09 de setembro de 2026.





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

Audiência Pública

Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade Urbana – SEPLAN

Local: Casa de Cultura Horário: 14 horas Data: 09/09/2026

LISTA DE PRESENÇA

NOME	ASSINATURA	ENTIDADE / ÓRGÃO	CONTATO
Ângela Ruckert		Rádica Independente	51 99723 7161
TATIE ROCK		Advogada/CON. OAB	(51) 99729-1040
YEFERSON LOPES/INHA			51 992675089
ALEX SCHWITT		SEPLAN	51 981225360
FRUSTAS LUCCHESI		LYALL	51 98502 1119
Ismael A. Frantz		ADVOGADA/OAB	51 997223388
Rechely P. de Albuquerque		SESA	99981302048
Glauco Fery			99560 8508
Antônio Egon Richter		OAB/RS	51981239870
Romani G. Hoff		CRAS/SMDS	5139821094
Angelica Maria		~~residência civil~~	
Brunhilda Aquilante		"	
Paulo L. Waig		"	
Caroline T. Zilman		"	
Eduardo Delavalle		MUDE IMONÉIS	51 981257798
Gabriela S. Silva		Norde Arquitetura/Arq	51 99877-5544
Malta Figueira		Presid. Ass. Menabros Adto Engen	
Wagner Spier		Arquiteta	51 997 555 456





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

Jadara Coneppele		Corretora	51 998501979
MARPOZ NESELLO		ARQUITETO	51-981838102
Andrieli Mallmann	Andrieli Mallmann	Assessoria - Vereador	5199683118
Hathury Luis Walter		MU Engenharia	51995518003
Valmir L. K.		SCMA	51.985386730
ANDRÉ CECOM		SEMA	51 997996386
Karina T.K. Becker	Becker	ARQUITETA	51 997336551
HOTAR HORPE		SERVI. PUBLICO	51.99725.7391
LAURI PAVI		monitores ABON.	51.981178272
Marcos Werler Scherer		Corretor Imoveis	51 999955329
Nadine de Silva	Nadine de Silva	Ger. Vereadores	Corretor
Renata Welmann		"	"
CEZAR BERGESSA		SINPOSOM VT	51391886336
LARI JOSE BOLD		LOT. DA MEDICINA	99723-4860
Euclides Rodrigues		Assoc. B. Centro	996989041
SILVIA VIAN		ASS. POLITICO	981323345
Camilo R. M. M. M.		VEREADOR	97338234
JOÃO A. STEIN		municipal	998342180
Jessica Guinet		ASS. POLITICO	996002892
PAULO B. M. M. M.		"	99059-027
Alexandre Leica Galvão		Artista Visual	98 9353-3983
Rodrigo S. V. M.		ARTISTA	51981500258
MARELI L. VOGEL		PREFEITURA	5198620294
Stefani Fontanive	Stefani	ASS. - Imprensa Camara	51997819679
Valdirson Leiden	Ale	Câmara Municipal	51 989221430





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: V6RP.EIBR.NJEJ.14MO

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

✓ GLAUCIA SCHUMACHER em 22/10/2026 17:03

Verifique a autenticidade em www.lajeado.rs.gov.br/autenticacao com a chancela
V6RP.EIBR.NJEJ.14MO