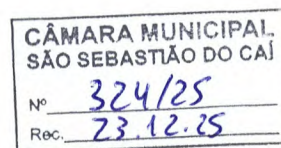


PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



## PROJETO DE LEI Nº 134/2025.

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A  
APROVAR O PROJETO DO LOTEAMENTO  
SÃO MIGUEL, NESTE MUNICÍPIO, E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**JOÃO MARCOS DUARTE GUARÁ**, Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte

### LEI:

**Art. 1º** Considerando a impossibilidade técnica de atendimento ao tamanho máximo de quadra, previsto na Lei Complementar nº 015, de 16 de abril de 2025, para o empreendimento denominado de "Loteamento São Miguel", fica autorizada a aprovação do respectivo projeto, com isenção do atendimento, para o respectivo loteamento, do item denominado "Quadra Máxima prevista para a Zona Residencial 03", constante no Anexo VII, da Lei Complementar nº 015/2025.

**Parágrafo único.** A isenção de atendimento prevista no *caput* alcança apenas e tão somente a dimensão máxima do tamanho de quadra prevista para o empreendimento, devendo ser observadas as demais dimensões e requisitos previstas na Lei Complementar nº 002, de 10 de maio de 2023 (Código de Obras e Edificações) e Lei Complementar nº 015, de 16 de abril de 2025 (Plano Diretor Municipal).

**Art. 2º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, e será regulamentada no que couber.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí,

ASSINADO DIGITALMENTE  
JOAO MARCOS DUARTE GUARA

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:  
<https://serpro.gov.br/assinador-digital>



**JOÃO MARCOS DUARTE GUARÁ**  
Prefeito Municipal





## JUSTIFICATIVA

**Senhor Presidente,  
Nobres Vereadores!**

O presente projeto busca ver autorizada a aprovação do Projeto do Loteamento São Miguel, localizado neste Município, ao lado do Loteamento São Rafael, com dispensa do atendimento do item que dispõe sobre o tamanho máximo da quadra previsto para o empreendimento (limite de 200m para a Zona Residencial 3, onde será implantado o loteamento), constante no anexo VII da Lei Complementar Municipal nº 015, de 16 de abril de 2025, por impossibilidade técnica de cumprimento.

Cumprir destacar que o Loteamento São Miguel será implantado, como dito alhures, ao lado do já consolidado Loteamento São Rafael sendo esta uma das causas para a impossibilidade técnica de se observar o tamanho máximo de quadra permitido para o espaço onde o empreendimento será realizado (200,00m). A impossibilidade técnica de abertura de rua localizada na divisa dos dois loteamentos e, por consequência a diminuição do tamanho da quadra, é decorrente da presença de residências entre os empreendimentos.

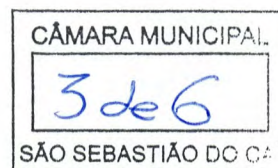
Um segundo impedimento técnico que impede a observância do tamanho máximo de quadra previsto para o Loteamento São Miguel (200,00m) está, mais uma vez, relacionado a outro imóvel lindeiro que, por sua vez, esta situado na denominada Zona Especial de Interesse Ecológico - ZEIE, tanto pelo plano diretor atual, quanto no anterior, este vigente a época do fornecimento da certidão de diretrizes urbanísticas para o loteador. Cabe destacar que na Zona Especial de Interesse Ecológico - ZEIE são permitidas quadras de dimensão máxima de 400,00, justamente para imprimir um caráter de menor ocupação (lotes maiores) e maior proteção ambiental.

Noutro norte, oportuno destacar que a adoção de um tamanho maior de quadra, a partir da impossibilidade técnica de abertura de rua que desembocaria na ZEIE apresenta um potencial de limitar a ocupação irregular deste espaço, cuja proteção é conferida em razão do mesmo integrar a encosta do morro. Gize-se, ainda, que a autorização pretendida conta com o aval do Conselho de Desenvolvimento Municipal, conforme ata de reunião (em anexo).

A guisa de encerramento cumpre ressaltar que os cidadãos residentes no Município vêm buscando áreas de crescimento para além daquelas suscetíveis à inundação, sendo



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



exatamente esta a condição ostentada pelo empreendimento que agora se busca autorização legislativa para aprovar.

Diante disso, solicito aos Nobres Vereadores que o referido Projeto de Lei seja votado nos termos propostos, em **REGIME DE URGÊNCIA**, considerando a expectativa de análise do processo de aprovação do empreendimento, caso autorizada a presente, antes do gozo das férias da Arquiteta responsável pelo processo de análise.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 23 dias do mês de dezembro de 2025.

ASSINADO DIGITALMENTE  
JOAO MARCOS DUARTE GUARA

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:  
<https://serpro.gov.br/assinador-digital>



**JOÃO MARCOS DUARTE GUARÁ**  
Prefeito Municipal





CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

2025

Ata de Reunião N°: 07/2025

Membros do CONSELHO:	Nome:
Nome: Alex Ismael Berghahn	Nome:
Nome: Camila Lisiane Pereira (suplente)	Nome:
Nome: Luis Felipe Germani Ferreira	Nome:
Nome: Eduarda Steffens (online)	Nome:
Nome: Luiz Marcelo Tassinari (online)	Nome:
Nome: Eloi José Steffens (suplente)	Nome:
Nome: Carla Simone Beuter	Nome:

Local da Reunião: Sala de Reuniões da Prefeitura Municipal.

Município: São Sebastião do Caí – RS.

Data da Reunião: 03/12/2025

Hora: 08:30 hrs.

Pauta da Reunião: Ao terceiro (03) dia do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco (2025) realizou-se a sétima reunião presencial do Conselho de Desenvolvimento Municipal do presente ano, instituído pelo Plano Diretor Municipal, sendo que, após a verificação do quórum, o senhor Presidente Luiz Felipe Germani Ferreira, representante do setor jurídico do Município fez a leitura dos presentes e deu início aos trabalhos as oito (8) horas e trinta (30) minutos.

Passou-se ao item 1 de pauta: A Secretaria de Planejamento consulta, a partir do protocolo de certidão de zoneamento, a viabilidade de expedição do documento, uma vez que a atividade de lavra de argila a céu aberto e com recuperação de área degradada, não consta no rol de atividades previstas no Plano Diretor Municipal para o local apontado pelo empreendedor. A área indicada está localizada em macrozona Ambiental e classificada como área de risco de inundação, conforme o Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 015/2025).

Diante do exposto, o Conselho, de forma unânime, deliberou pelo indeferimento da solicitação, considerando que nesta macrozona, conforme Plano Diretor, somente são permitidas atividades residenciais unifamiliares, logo o local não é adequado para o desenvolvimento da atividade pretendida. A área está em zona de risco de inundações, além da atividade gerar intenso movimento de caminhões nas proximidades de áreas residenciais e do significativo potencial de impacto em macrozona ambiental e/ou sobre remanescentes de vegetação nativa.





Passou-se ao item 2 de pauta: A Secretaria de Planejamento consulta, a partir dos protocolos de certidão de zoneamento, a viabilidade de expedição do documento, uma vez que a atividade de processamento de resíduos sólidos industriais não consta no rol de atividades previstas no Plano Diretor Municipal para o local apontado pelo empreendedor, enquadrados nas classes II A (sucatas metálicas, aparas de madeira e papel/papelão) e II B (plástico e vidro). A atividade seria instalada no bairro Pareci Velho, em macrozona Ambiental, e, conforme o estudo apresentado pelo requerente, localizada a aproximadamente 50 metros de residências e 170 metros de uma escola municipal.

O Conselho deliberou, de forma unânime, pela liberação da atividade, desde que o requerente cumpra integralmente todas as condicionantes previstas no licenciamento ambiental. Ressaltou-se, ainda, que a autorização foi concedida considerando que a atividade já era desenvolvida no local antes da revisão do Plano Diretor de 2023, o qual passou a impor restrições mais rígidas para essa tipologia na referida zona, não sendo atualmente permitida a abertura de novos empreendimentos do mesmo segmento na área.

Passou-se ao item 3 de pauta: A Secretaria de Planejamento apresentou a solicitação para concessão de parâmetros urbanísticos referentes a dimensão máxima de quadra na implantação do Loteamento São Miguel, localizado ao lado do Loteamento São Rafael. Ressalta-se que o processo teve início ainda na vigência do antigo Plano Diretor (2023) e está sendo concluído sob o Plano Diretor atual. A pauta foi discutida em razão da alteração do zoneamento da área limítrofe, a oeste, que passou a incluir Zona Ecológica de borda de morro, classificação que não existia no plano anterior, considerando-se que o processo iniciou-se com base na legislação então vigente.

Destacou-se que em razão da proteção da Zona Ecológica, optou-se pela não abertura de ruas naquele sentido, resultando em uma quadra de maior dimensão às margens da ZEIE. Além disso, devido à configuração da área a ser loteada, a quadra central do loteamento resulta, como consequência, em uma quadra com tamanho superior ao previsto pela legislação municipal. Também foi apresentada a proposta de bacia de contenção de águas pluviais, já analisada e aprovada pela equipe técnica da Prefeitura.

O Conselho manifestou-se favorável, de forma unânime, à aprovação do projeto de loteamento com a ressalva quanto aos tamanhos de quadra, possibilitando uma quadra de até no máximo 270,00 m de testada, não havendo demais apontamentos a serem registrados. Assim, deliberou-se pelo encaminhamento posterior do projeto de lei específico junto a Câmara de Vereadores para concessão dessa exceção.

Passou-se ao item 4 de pauta: A Secretaria de Planejamento apresentou o caso do Loteamento Mello, cujo loteador perdeu o prazo legal de 180 dias, conforme legislação federal e municipal, para registro do empreendimento junto ao Registro de Imóveis, o que, em tese, exigiria uma nova aprovação do projeto considerando a legislação atual vigente. Entretanto, o loteamento foi originalmente aprovado com base nas normas do antigo Plano Diretor (plano Diretor de 2006), e o novo Plano Diretor (lei complementar 015/2025) estabelece condições distintas, que alteraria consideravelmente a implantação do empreendimento. Dessa forma, caso fosse submetido ao processo de aprovação com base na legislação vigente, haveria necessidade de movimentação de terra, alterações no traçado viário, dimensão de lotes e quadras e outras adequações que resultariam em elevado impacto, sobretudo considerando que o loteamento já se encontra em estágio avançado de implantação com toda a movimentação de solo implantada, vias públicas abertas e quadras implantadas.





Diante desse cenário, foi apresentada a proposta, como exceção para o este empreendimento, a fim de evitar modificações nos lotes e quadras já implantados, sugerindo o encaminhamento de um projeto de lei para autorizar a reaprovação do loteamento apresentado, nem nova análise, de forma que o loteamento possa ter sua implantação concluída, garantindo a manutenção da aprovação conforme as diretrizes do Plano Diretor de 2006.

O Conselho deliberou, de forma unânime, pela autorização da reaprovação através do encaminhamento do respectivo projeto de lei a Câmara de Vereadores.

Passou-se ao item 5 de pauta: A Secretaria de Planejamento apresentou o processo de regularização de uma residência localizada em Zona Especial de Controle de Inundações, área na qual a legislação de regularização vigente (Lei nº 4358 de 2021) proíbe novas construções de qualquer natureza. A edificação principal possui projeto previamente aprovado (em 1993); entretanto, o ponto em análise refere-se a um depósito construído pela moradora (por volta 2015) por conta própria, caracterizando uma ampliação não autorizada e não prevista no projeto original.

Foi ainda informado que a proprietária conta com um técnico responsável pelo processo de regularização, com a devida emissão de RRT, o que formaliza a responsabilidade técnica pela intervenção realizada.

A proposta prevê, ainda, que em casos específicos possa ser admitida a regularização de edificações situadas nessas zonas, desde que sejam apresentados laudos necessários de segurança e minimização de riscos, com emissão de ART/RRT, devendo ter prévia análise técnica do Município e posterior submissão ao Conselho de Desenvolvimento Municipal para deliberação final.

O Conselho deliberou, de forma unânime, pela autorização de alteração na lei de regularização, de modo a permitir a regularização do caso apresentado, bem como a possibilitar a validação de regularizações em zonas de controle de inundações, desde que o requerente apresente todos os laudos e documentos técnicos necessários, que a análise técnica municipal esteja integralmente adequada e que cada processo seja submetido ao Conselho para validação final.

Passou-se ao item 6 de pauta: A Secretaria de Planejamento apresentou o processo de regularização de uma residência localizada em Zona Especial de Interesse Ecológico, área abrangida pela Lei nº 4.358/2021, a qual proíbe novas construções que não sejam residenciais unifamiliares, bem como existe, na área em questão, risco de movimentação de solo identificado no anexo X do Plano Diretor. Para além disso, o pedido de regularização informa o uso comercial, não permitido em ZEIE (Zona Especial de Interesse Ecológico).

O Conselho deliberou, de forma unânime, pela autorização de alteração na lei de regularização, e pela aprovação desta regularização, desde que o imóvel seja utilizado exclusivamente para residência unifamiliar, conforme autorizado pelo Plano Diretor, bem como sejam entregues os laudos técnicos de minimização de impactos e documentos técnicos necessários, que a análise técnica municipal esteja integralmente adequada e que cada processo seja submetido ao Conselho para validação final.

São Sebastião do Cai, 03 de dezembro de 2025.

*N. S. Hentges*  
Natalia Seidel Hentges