



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ**

ATA DE AUDIÊNCIA PÚBLICA – EDITAL nº 113/2026

Aos quinze dias do mês de julho de 2026, às 18h, por determinação do CMDU, esta comissão esteve presente na Câmara de Vereadores de Xangri-Lá para apresentar à comunidade a minuta de Projeto de Lei que propõe alterações na Lei Complementar nº 148/2023, com o objetivo de corrigir dispositivos que, durante sua aplicação, demonstraram gerar contradições, contemplando os seguintes pontos:

Art. 1º O Anexo 1.5 previsto na alínea 'e' do inciso I do Art. 4º da LC 148/2023, que dispõe sobre os Usos do Solo, passa a vigorar na forma do Anexo I desta Lei.

Art. 2º O Anexo 1.6 previsto na alínea 'f' do inciso I do Art. 4º da LC 148/2023, que dispõe sobre os Projetos e Gravames, passa a vigorar na forma do Anexo II desta Lei.

Art. 3º O Anexo 2.2 previsto na alínea 'b' do inciso II do Art. 4º da LC 148/2023, passa a vigorar acrescido do item 30, na forma do Anexo III desta Lei.

Art. 4º O item 416 do Anexo 2.3, previsto na alínea 'c' do inciso II do Art. 4º da LC 148/2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

Item 416 - Qualificação urbana e incentivo ao adensamento construtivo e populacional para a consolidação de uma nova centralidade no Balneário Noiva do Mar, devendo a ocupação da quadra situada à beira-mar assegurar a garantia de acesso público, livre e gratuito à orla marítima.

Art. 5º O item ZC1 do Anexo 2.4 – Quadros de Uso do Solo do inciso II do Art. 4º da LC 148/2023, passa a vigorar com a redação do Anexo IV desta Lei.

Art. 6º O item ZD do Anexo 2.4 – Quadros de Uso do Solo do inciso II do Art. 4º da LC 148/2023, passa a vigorar com a redação do Anexo V desta Lei.

Art. 7º Fica acrescido o inciso V ao Parágrafo Único do Art. 63 da LC 148/2023 que passa a vigorar com a seguinte redação:

...

V – Lotes 03, 04 e 05 da Quadra 101 do Setor 385.

Art. 8º Fica alterado o inciso IX do Art. 161 da LC 148/2023 passa a vigorar com a seguinte redação.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ**

IX - Condomínios de unidades autônomas com área territorial superior a 2.160 m² ou com mais de 40 unidades;

Art. 9º Fica alterado o caput do Art. 313 da LC 148/2023 que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 313 - A Quota Ideal de Terreno por Economia (QI) estabelece a fração mínima de terreno por unidade habitacional.

Art. 10º Fica acrescido o parágrafo único ao Art. 322 da LC 148/2023, com a seguinte redação:

Parágrafo único. Nos terrenos unificados, quando $H \geq 8$ m, a fachada da edificação, deverá ter largura máxima de 47 metros e, havendo mais de uma torre, estas deverão estar separadas por uma distância mínima de 6 metros entre si.

Art. 11 Fica acrescido o Art. 357-A à LC 148/2023, com a seguinte redação:

Art. 357-A – Os condomínios por unidades autônomas:

I - Com área superior a 5.000,00m² (0,5 hectares) e inferior a 20.000,00m² (2 há) deverão destinar 15% da área da matrícula de área para equipamentos comunitários públicos conforme padrão estabelecido para os loteamentos.

II - Com área superior a 20.000,00m² (2 ha) deverão destinar 15% da área da matrícula para equipamentos comunitários públicos e 10% para sistema viário público (macro malha), conforme padrão estabelecido para os loteamentos.

III - As áreas públicas deverão ser doadas fora dos limites da área do condomínio, devendo ser incorporada ao sistema viário e sistema de equipamentos comunitários públicos.

Parágrafo único. Se a destinação de áreas públicas for inadequada à finalidade pública prevista, à critério do Município, o interessado poderá:

a) converter o valor em obras de urbanização de áreas de lazer, construção, ampliação ou reforma de prédios destinados a equipamentos públicos comunitários;

b) converter o valor em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado ao pagamento de obras de urbanização, construção, ampliação ou reforma de prédios destinados a equipamentos públicos.

Art. 12 – Fica acrescido o Art. 357-B à LC 148/2023, com a seguinte redação:

gmb

1.

2.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ**

357-B. Os novos empreendimentos que se localizarem ao lado de vias laterais que já atendam ao gabarito determinado nas diretrizes viárias estabelecidas nesta lei ou ao gabarito determinado pelo projeto urbanístico do balneário em que o empreendimento venha a se localizar, poderão, por meio de requerimento fundamentado, solicitar a substituição da doação prevista no artigo 18 da Lei Complementar nº12 de 11 de julho de 2005, apresentando projeto executivo considerando todas as necessidades técnicas e ambientais, o qual que deverá ser aprovado pelo setor competente por meio de parecer técnico, resguardando-se sempre a supremacia do interesse público.

Parágrafo único. Em respeito ao ato jurídico perfeito, à segurança jurídica e à proteção da confiança legítima do administrado, nos termos do art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal e dos arts. 23 e 24 do Decreto-Lei nº 4.657/1942 (LINDB), ficam preservados os efeitos dos atos administrativos de aprovação de Estudo de Viabilidade Urbanística (EUV), de projetos de edificação e de parcelamento do solo, em conformidade com a Lei Complementar nº 120/2021, independentemente da superveniente declaração de sua inconstitucionalidade, sem prejuízo do cumprimento das demais condicionantes técnicas, urbanísticas e ambientais impostas no respectivo processo de aprovação.

Art. 13. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, ficam revogados o inciso I do §3º do Art. 65, o §1º do Art. 307 e o parágrafo único do Art. 361, da LC nº 148/2023.

Relação de Anexos:

ANEXO I – Anexo 1.5 – Mapa de usos do solo (em substituição ao Anexo 1.5 da alínea 'e' do inciso I do Art. 4 da LC nº 148/2023.

ANEXO II – Anexo 1.6 – Mapa de projetos e gravames (em substituição ao Anexo 1.6 da alínea 'f' do inciso I do Art. 4 da LC nº 148/2023.

ANEXO III – Anexo 2.2 – item 30. Perfil Viário entre muros.

ANEXO IV – Anexo 2.4 – Quadros de Uso do Solo Item ZC1

ANEXO V – Anexo 2.4 – Quadros de Uso do Solo Item ZD

Após a apresentação da proposta, foram realizados questionamentos e manifestações pelos presentes. Entre os assuntos levantados, foi questionada a necessidade de destinação de 10% da área da matrícula para sistema viário público (macromalha) nos condomínios de unidades autônomas com área superior a 20.000,00 m², sendo sugerida a possibilidade de conversão dessa obrigação em execução de obras, a exemplo das medidas mitigadoras

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' at the top and several other marks below it.]

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including 'CMB', 'J.', and 'd.']



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ**

eventualmente estabelecidas no âmbito de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV). Foram registradas, ainda, outras manifestações e questionamentos por parte da comunidade presente, os quais foram esclarecidos pelos membros da Comissão Técnica, dentro dos limites das informações e dos dispositivos constantes da proposta apresentada.

Ao final, foi informado aos presentes que, conforme o Edital, o período destinado à apresentação de manifestações por escrito permaneceria aberto até o dia 31 de julho de 2026, conforme estabelecido no Edital de Consulta Pública nº 113/2026.

Registra-se, ainda, que a audiência pública foi transmitida pela internet, possibilitando o acompanhamento remoto pela comunidade, através do link <https://www.youtube.com/watch?v=r0zV0y1GvO4>.

Nada mais havendo a constar, foi encerrada a audiência pública, foram colhidas as assinaturas dos presentes, anexando-se a lista de presença a esta ata.


Ailton Batista dos Santos

André Luiz Tedeschi

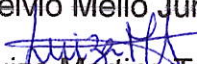
Anthony dos Reis Moraes


Elen Marten de Lima


Estevão Schwambach

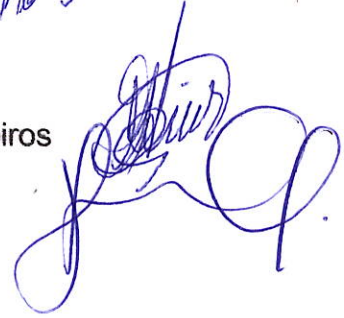
Giovana de Matos Bandeira

Hélvio Mello Júnior


Luiza Martins Trich

Neuza Cleonice de Medeiros

Tatiana Dal Ri





PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ
REVISÃO PONTUAL DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E AMBIENTAL DE XANGRI-LÁ – LC 148/2023
AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PODER EXECUTIVO

Câmara de Vereadores de Xangri-Lá
Dia 15 de julho de 2026 – 18:00 horas

LISTA DE PRESENCAS

NOME E CPF	CONTATO (endereço ou telefone ou e-mail)	ENTIDADE	ASSINATURA
Anthony dos Reis Moraes 0314560106	(55)9998678128	PMX	Anthony
MARGARET R. MATTHEW MORAES	51 981102976	AMAX	Margareth
JADICTON SCHEIN	RUA DAS DUNAS 255 MARISTELA 412	AMAX	Jadicton
Diva Ana Cenci	R. Soledade, 634 - Remanso	ONG MAPA	Diva
Heizer Cleonice de Medeiros	51 992350527	PMX	Heizer
Cleriana de Matos Bandeira	53984552595 Rio Guarita, 961	PMX	Cleriana
CHRISTIANO NOZ GIONGO	TURISMO@XANGRILA.BS.GOV.BR	OMDU	Christiano
TATIANA PEREIRA	51 981102976	ARQ	Tatiana
FRANCISCO ANTONIO PEREIRA	51 981225660	ARQ	Francisco
CARLOS GABRIEL PEREIRA	51 999933000	ARQ	Carlos
LEONILDO COISSI DUVAL	51 984478270	ARQ	Leonildo
FULVIA R.F. JORGES	51 999443006	ARQ	Fulvia
Redno Jardim Pereira	51 991185010	ARQ	Redno
GUMMERA A. SPANDELLI	51 992266403	ARQ	Gumma



Câmara de Vereadores de Xangri-Lá
Dia 15 de julho de 2026 – 18:00 horas

NOME E CPF	CONTATO (endereço ou telefone ou e-mail)	ENTIDADE	ASSINATURA
Daniel Weller Machado 051.989.686-96	(51) 98400-1013	C.M.U.X.	[Assinatura]
MARIO G. SEIBEN	(51) 3803-1025	NOIMAR IMOVEIS	[Assinatura]
MAREKAT C. SEIBEN	(51) 3803-1025	NOIMAR IMOVEIS	[Assinatura]
Tatiana Dolci	Juicio Exengile rs.gov.br	P.M.X.	[Assinatura]
Adri Luiz Tedeschi	Alexio Nello@xanulo.rs.gov.br	P.M.X.	[Assinatura]
Luiz Martins Trisch	(51) 98249-6622	P.M.X.	[Assinatura]
Elen Martin da Lima	elen.lima@exengile.rs.gov.br	P.M.X.	[Assinatura]