

## CMDU – CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

**Ata 007/2025:** Ao primeiro dia do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, pontualmente às dezesseis horas, em conformidade com o regimento interno e a marcação realizada na Ata 006/2025, reuniram-se na Sala de Reuniões do Centro Administrativo da Prefeitura Municipal de Xangri-Llá os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), para a discussão e deliberação dos temas constantes na pauta, com foco principal no tratamento da ocupação irregular do passeio público no município, tema que demanda uma resposta estratégica e juridicamente segura perante as requisições do Ministério Público Estadual. Estavam presentes à reunião, ratificando a composição estabelecida pela Portaria 15735/2025: Luiz Alberto Cabeleira, na qualidade de Presidente do Conselho; Tatiana Dal Ri, representante titular da Procuradoria-Geral do Município; Bianca Germano Pereira Neto, representante titular da Associação Comercial e Empresarial de Xangri-lá e do Litoral Norte (ACAE-LN); Christiano Mor Giongo, representante titular da Secretaria de Turismo; Wolfgang Erich Trein, representante titular do Gabinete do Prefeito; Mauricio Mendonça da Silva, representante titular do Conselho Comunitário Pró-Segurança Pública (CONSEG); Paulo César Vitt de Oliveira, representante titular do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/RS); e Roberto Braga, representante titular da Secretaria da Fazenda. O Conselheiro Francisco Pereira, representante titular do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul (SINDUSCON/RS), participou da reunião de forma online, por meio de link de videoconferência, sendo sua presença computada eletronicamente e sua participação efetivamente registrada nos debates. O quórum de presentes e votantes foi devidamente constatado pelo Presidente no início dos trabalhos. O Presidente Luiz Alberto Cabeleira, após as saudações iniciais, deu por aberta a sessão, ressaltando o caráter urgente e a importância da deliberação que seria efetuada em relação ao Processo Administrativo nº 111129-2024, que trata, de maneira detalhada e sob a supervisão do Ministério Público, da problemática da ocupação indevida dos passeios públicos no Município de Xangri-lá, com destaque inicial para a Rua Rio Uruguai e adjacências, mas com reflexos em toda a política urbana municipal. A complexidade do tema exige uma solução que concilie a legalidade estrita do uso do bem público, a necessidade de mobilidade urbana contemporânea e a realidade fática de ocupações consolidadas ao longo do tempo, as quais implicam diretamente um número significativo de munícipes e proprietários.

A análise do Processo Administrativo nº 111129-2024 foi introduzida pela Conselheira Tatiana Dal Ri, da Procuradoria-Geral, que sintetizou o histórico da demanda, originada a partir de uma requisição do Ministério Público Estadual (MPE), no âmbito do Inquérito Civil 02378.000.258/2018, que visa a correção da ocupação do solo urbano e o resguardo da via pública e calçada. Foi rememorado que o Município, inicialmente, realizou vistorias que identificaram 53 invasões sobre o passeio público, resultando em notificações expedidas entre os números 4363/24 a 4416/24, havendo posteriormente a tentativa de solução através de Termos de Ajustamento de Conduta (TACs), celebrados inclusive com aditivos. Contudo, em virtude da falta de medidas concretas e de um cronograma efetivo de desocupação e regularização, o MPE reiterou sua posição, notadamente através do Ofício nº 02378.000.258/2018 0027, datado de 26 de junho de 2025, no qual expressamente advertiu sobre a ineficácia dos instrumentos jurídicos adotados até então e demandou, em prazo improrrogável de quinze dias, a apresentação de um cronograma de execução com previsão de fiscalização e responsabilização dos particulares envolvidos. Em resposta a essa exigência do órgão ministerial e dada a repercussão socioeconômica do tema, o Município, por meio do Ofício nº 386/2025 GPM/PGM, encaminhou a matéria a este Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para análise e emissão de parecer técnico detalhado, visando a elaboração de uma política pública de longo prazo que fosse técnica e juridicamente sustentável.

Na sequência, o Presidente solicitou a leitura integral da manifestação da Comissão Técnica do Plano Diretor (CTPD), anexada ao processo no Evento #75, datada de 09 de setembro de 2025, a qual apresentou uma análise pertinente do ponto de vista do desenvolvimento urbano. A CTPD ressaltou a crescente demanda por estacionamento, a projeção de crescimento demográfico, a expansão de empreendimentos no lado oeste da Estrada do Mar e a precariedade atual da mobilidade urbana. Com base nessas considerações prospectivas, a Comissão defendeu o princípio de que qualquer forma de obstrução de área pública deve ser removida, com o objetivo precípua de abrir espaço para o alargamento de vias, a criação de novos estacionamentos, a implantação de ciclovias e a destinação de espaços livres públicos e equipamentos urbanos essenciais ao desenvolvimento ordenado do Município, alinhando-se à visão de um Plano Diretor eficaz e voltado para as necessidades futuras da população.

Postas tais considerações e o histórico exaustivo do processo administrativo e das comunicações com o Ministério Público, o Conselho iniciou a rodada de debates sobre a harmonização entre a necessidade imperiosa de desobstrução das áreas públicas, conforme preconiza a legislação urbanística e pressiona o MPE, e a viabilidade social e econômica de uma implementação imediata dessa medida. Reconheceu-se a impossibilidade de ignorar o uso consolidado de certas faixas do passeio público, que em muitos casos remonta a décadas, especialmente em áreas de veraneio, onde a cultura local incorporou a ocupação desses recuos frontais com o intuito de ajardinamento, cercamento ou pequena extensão da área privativa. A demolição imediata e generalizada, embora legalmente cabível, acarretaria um profundo impacto social e poderia ser desproporcional em relação à consecução progressiva dos objetivos de mobilidade e acessibilidade, desde que resguardadas as faixas mínimas de circulação.

Após ampla discussão e ponderação dos aspectos envolvidos, incluindo a dimensão jurídica da indisponibilidade do bem público e a função social da propriedade e da cidade, o CMDU procedeu à deliberação sobre o Processo Administrativo nº 111129-2024, adotando uma solução que introduz um cronograma de desobstrução de longo prazo, conjugada com a compensação pelo uso precário e temporário da área excedente. Por unanimidade, e em concordância com a manifestação técnica da Comissão do Plano Diretor no que tange ao reconhecimento da supremacia do interesse público e da necessidade de remoção das obstruções, o Conselho deliberou pela adoção das seguintes medidas estratégicas e operacionais, visando a conformidade legal e o planejamento urbano de longo prazo.

Seja determinada a elaboração de um projeto abrangente com um cronograma de execução detalhado, que deverá prever a desobstrução progressiva das áreas de passeio público ocupadas de forma não regulamentada. O prazo total estipulado para a integralização desse projeto e a completa desobstrução e adequação de todas as áreas identificadas foi fixado em aproximadamente dez anos, lapso temporal este considerado necessário para permitir que a execução das obras públicas de infraestrutura e mobilidade acompanhe o crescimento projetado do Município e minimize os impactos sobre os proprietários atuais. Ainda, que se defina qual a Secretaria Municipal como responsável pelo acompanhamento formal do projeto em razão da importância à mobilidade suave em Xangri-Lá.

Foi estabelecida uma condição de transição para os proprietários de imóveis lindeiros que manifestem o interesse em dar continuidade ao usufruto da área atualmente ocupada, durante o período de dez anos previsto para o cronograma de desobstrução. Esses proprietários deverão realizar o pagamento de uma taxa de ocupação de solo de caráter anual, valor este que deverá ser calculado de forma a refletir o uso precário e temporário do bem público municipal. A finalidade dessa taxa não é a regularização definitiva da ocupação, mas sim a compensação pública pelo diferimento da desocupação, em caráter estritamente revogável e precário, reconhecendo que a área permanece legalmente afeta ao uso público e pode ser requerida a qualquer tempo pelo Município em caso de urgência ou necessidade de obra pública. O Conselho, ademais, sugeriu enfaticamente que o Município regule essa modalidade de taxa de ocupação mediante legislação específica, conferindo a devida segurança jurídica e transparência ao procedimento tributário e administrativo.

Paralelamente às medidas acima dispostas, o Conselho ressaltou, como regra fundamental e inegociável, que em absolutamente todos os casos de ocupação de passeio público, deverá ser mantida ininterruptamente uma faixa mínima de circulação livre de obstáculo, com largura mínima de dois metros e cinquenta centímetros, garantindo assim o direito de ir e vir e a acessibilidade mínima conforme as normas técnicas vigentes e os ditames constitucionais, assegurando que o interesse público primário da circulação não seja comprometido em nenhuma circunstância. Em relação ao plano de execução, ficou definido que o cronograma de desobstrução e adequação deverá ser implementado de forma progressiva, estabelecendo-se a sugestão de que seja cumprida uma meta de desobstrução e qualificação correspondente a vinte por cento do total das áreas irregulares a cada período de dois anos. Esta desobstrução bienal deverá ser condicionada à apresentação e aprovação de um projeto específico que vise a qualificação da respectiva área do passeio público, garantindo que a remoção das ocupações não resulte meramente em área desocupada, mas sim na requalificação do espaço público de forma planejada e funcional.

Por fim, o CMDU, reconhecendo a necessidade de uniformizar e qualificar os espaços públicos de circulação, deliberou por solicitar formalmente à Secretaria de Planejamento (SEPLAN) que elabore e apresente, dentro de um prazo razoável, uma proposta de padrão técnico e estético para a construção e adaptação das calçadas do passeio público municipal. A intenção dessa

solicitação é assegurar que todas as futuras intervenções e adaptações realizadas, seja por iniciativa pública ou privada no contexto das adequações exigidas, sejam executadas sob um modelo que atenda de maneira plena às diretrizes de acessibilidade universal, conforme a legislação federal pertinente, e às demais normas urbanísticas aplicáveis, incluindo a padronização de materiais e métodos de construção, promovendo um padrão de qualidade elevado e coerente em todo o território municipal. A implementação de um padrão estabelecido evitará a replicação de erros passados e garantirá a correta utilização dos recuos obrigatórios para a criação de calçadas adequadas e seguras a todos os cidadãos. O acervo de documentos e a íntegra das manifestações serão anexados ao Processo Administrativo nº 111129-2024 para fins de instrução e encaminhamento para deliberação do executivo municipal.

Nada mais havendo a ser tratado na pauta original, o Presidente Luiz Alberto Cabeleira agradeceu a presença e a colaboração de todos os Conselheiros na construção de uma solução complexa e de grande impacto para o Município, sublinhando a natureza equilibrada da deliberação que busca o desenvolvimento ordenado da cidade sem ignorar a situação fática preexistente. O encerramento da reunião foi declarado às dezessete horas e quarenta e cinco minutos. A presente ata será lavrada e, após a aprovação, será assinada por todos os conselheiros presentes, de forma física ou eletrônica.

**Luiz Alberto Cabeleira**

Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**Tatiana Dal Ri**

Procuradoria-Geral do Município

**Bianca Germano Pereira Neto**

ACAE-LN

**Christiano Mor Giongo**

Secretaria de Turismo

**Wolfgang Erich Trein**

Gabinete do Prefeito

**Mauricio Mendonça da Silva**

CONSEG

**Paulo César Vitt de Oliveira**

CREA/RS

**Roberto Braga**

Secretaria da Fazenda

**Francisco Pereira**

SINDUSCON/RS (Participação Online)



**MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ - RS**

AV. ELMAR RICARDO WAGNER, 854 - CNPJ 94.436.474/0001-24

XANGRI-LÁ - RS - CEP:9588-000

FONE: (51) 3689 0600 - [WWW.XANGRILA.RS.GOV.BR](http://WWW.XANGRILA.RS.GOV.BR)



**CÓDIGO DE ACESSO**

A7E339D8812143DAA4CE89962A9705AB

**VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS**

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://xangrila.flowdocs.com.br/public/assinaturas/A7E339D8812143DAA4CE89962A9705AB>