



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
Palácio 11 de Outubro

CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES	
RECEBIDO EM:	
06 / 08 / 26	
ÀS 8:50	Horas
Ass: _____	

COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA,
DESENVOLVIMENTO E BEM-ESTAR SOCIAL

EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 09/2026

AUTOR: COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO E BEM-ESTAR SOCIAL

VOTO DO RELATOR: VOLMAR GIORDANI (REPUBLICANOS) - FAVORÁVEL

VOTOS DOS INTEGRANTES DA COMISSÃO AO RELATÓRIO, COM EXCEÇÃO DO PRESIDENTE, QUE VOTA APENAS EM CASO DE EMPATE:

VEREADOR SIDINEI DA SILVA (PSDB): SEGUE VOTO DO RELATOR

VEREADOR VOLNEI CHRISTOFOLI (PP): SEGUE VOTO DO RELATOR

VEREADOR SIDNEI POSTAL (PL): SEGUE VOTO DO RELATOR

VEREADOR JOEL BOLSONARO (PL): SEGUE VOTO DO RELATOR

Com 05(cinco) votos Favoráveis a tramitação do Emenda Substitutiva nº 09/2026, passa a ter parecer **FAVORÁVEL** na Comissão de Infraestrutura, Desenvolvimento e Bem Estar Social.

Sala das Sessões, aos quatro de agosto dois mil e vinte e seis.

Vereador THIAGO FABRIS (PP)

Presidente da Comissão de Infraestrutura, Desenvolvimento e Bem-Estar Social



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
Palácio 11 de Outubro

À COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO E BEM ESTAR SOCIAL

VOTO DO RELATOR

PROCESSO: 09/2026

EMENDA SUBSTITUTIVA: 09/2026 ao Projeto de Lei Complementar n° 08/2026, de 15 de junho de 2026.

VEREADOR RELATOR: VOLMAR GIORDANI

DATA DO PROTOCOLO DA MATÉRIA: 03 DE JULHO DE 2026

AUTOR: COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO E BEM-ESTAR SOCIAL

EMENTA: "EMENDA SUBSTITUTIVA, ao Projeto de Lei Complementar n° 8/2026 que Adita a Lei Complementar n° 200, de 27 de julho de 2018 e "Dispõe sobre o Plano de gestão e Desenvolvimento da paisagem do Vale dos Vinhedos (PLAN-VALE) dos Municípios de Bento Gonçalves, Garibaldi e Monte Belo do Sul e dá outras providências".

O Membro da Comissão Permanente de Infraestrutura, Desenvolvimento e Bem-Estar Social da Câmara de Vereadores de Bento Gonçalves e Relator da Emenda Substitutiva n° 09, de 03 de julho de 2026, "EMENDA SUBSTITUTIVA ao Projeto de Lei Complementar n° 8/2026, que 'Adita a Lei Complementar n° 200, de 27 de julho de 2018 e dispõe sobre o Plano de Gestão e Desenvolvimento da Paisagem do Vale dos Vinhedos (PLAN-VALE) dos Municípios de Bento Gonçalves, Garibaldi e Monte Belo do Sul e dá outras providências'", Vereador Volmar Giordani (REPUBLICANOS), após proceder à análise da proposição acima referida, exara o seguinte Voto:

A emenda em análise propõe alteração dos parâmetros estabelecidos para os Condomínios Vitivinícolas previstos no Projeto de Lei Complementar n° 08/2026, estabelecendo a fração mínima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) por unidade e ampliando para 12 (doze) hectares a área máxima de cada empreendimento.

Inicialmente, cumpre destacar que o Condomínio Vitivinícola constitui modalidade específica de ocupação territorial prevista no próprio Projeto de Lei Complementar n° 08/2026, concebida para conciliar a preservação da paisagem



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
Palácio 11 de Outubro

cultural do Vale dos Vinhedos com o fortalecimento da atividade vitivinícola, do turismo e do enoturismo. Diferentemente do condomínio residencial convencional, sua implantação encontra-se vinculada à manutenção da atividade produtiva, da identidade paisagística e das demais condicionantes estabelecidas pelo PLAN-VALE.

Nesse contexto, a redução da fração mínima para 10.000 m² (dez mil metros quadrados) não deve ser interpretada como autorização para parcelamento indiscriminado do solo ou para ocupação residencial de maior densidade. A Emenda limita-se a alterar parâmetros dimensionais da modalidade, permanecendo preservadas todas as condicionantes previstas no Projeto de Lei Complementar nº 08/2026.

Importa destacar, ainda, que o art. 76, § 2º, inciso III, do Projeto de Lei Complementar nº 08/2026 estabelece que a preservação do cultivo de videiras será exigida em cada sub-lote individualmente, e não apenas em relação à área total do empreendimento, assegurando que todos os condôminos contribuam para a manutenção da identidade vitivinícola do território.

Tal disposição demonstra que a redução da fração mínima não afasta a obrigação de preservação da atividade vitivinícola, que permanece vinculada individualmente a cada unidade do empreendimento. Da mesma forma, as áreas destinadas às edificações e às estruturas de apoio continuam subordinadas à finalidade do Condomínio Vitivinícola, devendo manter compatibilidade com a vitivinicultura, o turismo e o enoturismo, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo PLAN-VALE.

Também merece consideração o fato de que a ampliação da área máxima para 12 (doze) hectares não implica, automaticamente, maior adensamento populacional ou aumento proporcional do número de unidades. A área total do empreendimento continuará contemplando, além das unidades condominiais, a infraestrutura compartilhada, os acessos, as áreas comuns e as estruturas necessárias ao funcionamento da modalidade, favorecendo uma organização territorial mais eficiente e integrada à paisagem do Vale dos Vinhedos.

Além disso, o desenvolvimento dos Condomínios Vitivinícolas pode representar importante instrumento de fortalecimento da matriz produtiva local possibilitando a recuperação e valorização de áreas atualmente sem cultivo efetivo de videiras, ampliando a atividade vitivinícola e contribuindo para a preservação da paisagem característica da região.



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
Palácio 11 de Outubro

Superadas essas considerações, passa-se ao exame da compatibilidade da emenda com a legislação vigente.

O Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e a Lei nº 5.868/1972 estabelecem que o parcelamento de imóveis rurais deve observar a Fração Mínima de Parcelamento, correspondente a 2 (dois) hectares. Dessa forma, a simples previsão de unidades com área mínima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) não implica, por si só, a possibilidade de abertura de matrículas individualizadas para cada unidade.

Todavia, a presente Emenda não disciplina o parcelamento convencional do solo rural, mas regulamenta uma modalidade específica de Condomínio Vitivinícola prevista no próprio Projeto de Lei Complementar nº 08/2026, cuja implantação deverá observar toda a legislação urbanística, registral, ambiental e as demais normas aplicáveis. Assim, **enquanto não houver disciplina legal específica que autorize solução diversa, as unidades permanecerão constituídas como frações ideais da matrícula originária do imóvel do empreendimento, sem individualização registral de matrículas inferiores à Fração Mínima de Parcelamento estabelecida pela legislação federal.**

Contudo, ressalta-se, ainda, que a Lei Federal nº 6.766/1979 dispõe, em seu art. 3º, que o parcelamento do solo para fins urbanos poderá ocorrer em zonas urbanas, de expansão urbana ou de **urbanização específica**, assim definidas pelo Plano Diretor ou por lei municipal. Nessa hipótese, caso o Município venha futuramente a instituir área de urbanização específica para essa modalidade de empreendimento, poderá ser adotado regime jurídico compatível com essa disciplina, observadas as exigências legais e registrares pertinentes.

Dessa forma, a alteração da fração mínima para 10.000 m² (dez mil metros quadrados) não conduz ao parcelamento irregular do imóvel rural. Sua implementação poderá ocorrer mediante instrumentos juridicamente compatíveis com a legislação vigente, seja pela manutenção das unidades como frações ideais vinculadas à matrícula originária do imóvel, seja, caso o município venha a disciplinar a matéria, mediante a instituição de área de urbanização específica, na forma autorizada pelo art. 3º da Lei Federal nº 6.766/1979.

Assim, verifica-se que a referida emenda promove apenas a revisão dos parâmetros dimensionais do Condomínio Vitivinícola, sem afastar as condicionantes de preservação da paisagem, da atividade produtiva, da identidade cultural e da função vitivinícola estabelecidas pelo PLAN-VALE, razão pela qual se mostra compatível com os objetivos da proposição e apta à sua regular tramitação.



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
Palácio 11 de Outubro

Outrossim, a proposição ora encaminhada, atende a técnica legislativa e está em conformidade com o art. 108, §1º, inciso XI, e art. 109, inciso III, da Resolução nº 225, de 02 de outubro de 2017 (Regimento Interno da Câmara Municipal de Bento Gonçalves), podendo, portanto, tramitar e ser apreciada pelo Plenário desta Casa Legislativa.

Portanto, sob a ótica desta Comissão, o Voto deste Relator é **FAVORÁVEL** à tramitação da matéria.

Sala das Sessões, Fernando Ferrari, aos quatro dias do mês de agosto de dois mil e vinte e seis.

Vereador **Volmar Giordani (REPUBLICANOS)**
Relator da Emenda 09/2026