



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

CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES	
RECEBIDO EM:	
04 / 08 / 26	
ÀS 15:23 Horas	
Ass: _____	

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº 14/2026

AUTOR: VEREADOR EDSON BIASI (PP)

RELATOR: VEREADOR LÚCIO LANES (PDT) – VOTO FAVORÁVEL

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

VEREADOR GILMAR PESSUTTO (UNIÃO): Seguiu o voto do relator.

VEREADOR JOSÉ ANTÔNIO GAVA (PSDB): Seguiu o voto do relator.

VEREADOR THIAGO FABRIS (PP): Seguiu o voto do relator.

VEREADOR SIDINEI DA SILVA (PSDB): Seguiu o voto do relator.

Com 05 (cinco) votos favoráveis a tramitação do Projeto de Resolução nº 14/2026, passa a ter parecer **FAVORÁVEL** na Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final.

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

Vereador VOLNEI CHRISTOFOLI (PP)
Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final



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

À COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

VOTO DO RELATOR

PROCESSO: 95/2026

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR: 08/2026 - Emenda Substitutiva nº 9

VEREADOR RELATOR: Lucio Lanes

DATA DO PROTOCOLO DA MATÉRIA: 15 DE JUNHO DE 2026

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL MANDATO 2025-2028

EMENTA: "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 COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL da Câmara de Vereadores de Bento Gonçalves e Relator do Projeto de Lei Complementar 08/2026, Lúcio Lanes (PDT), após proceder a análise da proposição acima referida, que **"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"**, exara o seguinte Voto:

Vem à análise desta Relatoria a Emenda Substitutiva nº 9 de autoria da COMISSÃO INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO E BEM-ESTAR SOCIAL que altera os §§ 1º e 2º do Artigo 76 do Projeto de Lei Complementar nº 8/2026, disciplinando de forma rígida a implantação de Condomínios Vitivinícolas no território do Plano de Gestão e Desenvolvimento da Paisagem do Vale dos Vinhedos (PLANVALE). O texto fixa os seguintes parâmetros urbanísticos objetivos:

- **Fração mínima por unidade:** 10.000 m² (dez mil metros quadrados) por unidade isolada.
- **Área máxima global do empreendimento:** 12 (doze) hectares por condomínio vitivinícola implantado.

O PLANVALE é fruto da Concorrência Pública nº 50/2023 (Processo nº 485/2023), conduzida pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (IPURB) e viabilizada pelo Termo de Convênio FPE nº 603/2023. Sua execução foi financiada integralmente por recursos oriundos do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados (FRBL) do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, motivada tecnicamente pelo aumento da implantação de resorts e megaempreendimentos turísticos que geravam conflitos regulatórios e ameaçavam a paisagem cultural.

O estudo e a minuta receberam validação social e metodológica por meio de audiências públicas, workshops (com pesquisa de percepção de 258 respondentes) e aprovação por unanimidade no Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN), conforme as Atas nº 001/2026, 002/2026 e 003/2026.

A proposta encontra total consonância e sustentação no Bloco de Legalidade nacional, estadual e local:

- **Âmbito Federal:** Atende ao mandamento do **Art. 225 da Constituição Federal** (tutela do meio ambiente e patrimônio paisagístico) e aos preceitos do **Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)**, que delega o controle do solo para evitar a retenção especulativa e a deterioração de áreas produtoras rurais. Está também alinhado com a **Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei nº 12.587/2012)** e metas internacionais dos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU (ODS 8, 11 e 12)** e normas **ISO 37120**.
- **Âmbito Estadual:** Ampara-se na **Lei Estadual nº 14.034/2012**, que reconheceu juridicamente a Denominação de Origem (DO) Vale dos Vinhedos, legitimando a instituição de um regime especial de ordenamento territorial integrado.
- **Âmbito Local e Supremacia Regional:** O projeto regulamenta e complementa a Lei Complementar Municipal nº 200/2018 (Plano Diretor). Conforme expressamente previsto na Mensagem de Encaminhamento do Executivo, o projeto goza de **hierarquia normativa sobre quaisquer leis municipais gerais** de Bento Gonçalves, Garibaldi e Monte Belo do Sul. Ele sobrepõe-se a eventuais incompatibilidades urbanísticas locais rurais ou urbanas.

O rigor geométrico imposto pela Emenda Substitutiva acompanha os padrões regulatórios das regiões vitivinícolas mais desenvolvidas do mundo, mapeadas na base epistemológica do plano:

- **Toscana (Itália):** Através dos *Piani Paesaggistici Regionali*, a legislação italiana proíbe o fracionamento residencial disfarçado em áreas de cultivo. Exige quotas de solo rústico intocadas para impedir que a especulação imobiliária fracture os vinhedos históricos.
- **Bordeaux / Saint-Émilion (França):** Utiliza regulamentos rígidos associados às *Appellations* e ao instrumento da *Obligation Réelle Environnementale* (ORE), limitando a expansão hoteleira e condominial para blindar o ecossistema econômico do vinho.
- **Napa Valley (EUA):** Modelo consagrado de governança intermunicipal integrada que impede a fragmentação da matriz agrícola por meio de severas restrições de zoneamento unificado.

Pontos Positivos (Motivação do Voto Favorável)

- **Prevenção da Urbanização Indireta:** A fração mínima de 10.000 m² impede o loteamento predatório e o surgimento de núcleos urbanos densos dispersos pelo vale produtor.
- **Salvaguarda Expressa da Matriz Vitivinícola:** O teto global de 12 hectares por empreendimento (Art. 2º, I) evita que grandes conglomerados convertam massivamente terras agrícolas em loteamentos horizontais descaracterizados.
- **Segurança Jurídica Intermunicipal Simétrica:** Como a lei possui hierarquia sobre as normas locais dos três municípios rurais, os limites estabelecidos unificam o regramento, impedindo distorções locais isoladas.
- **Respeito ao Crivo Técnico:** O texto reflete as diretrizes do IPURB e das entidades representativas de classe (AEARV, CAU e IAB) expressas no Parecer Técnico Conjunto nº 01/2026.

Pontos Negativos (Desafios Técnicos a monitorar)

- **Complexidade Fiscalizadora Tripartite:** O teto de 12 hectares exigirá uma junta ou comissão fiscalizadora comum para mitigar o risco de fracionamento "em cascata" (múltiplos condomínios contíguos em CNPJs ou CPFs distintos).
- **Elitização e Pressão sobre a Terra Familiar:** A exigência de grandes áreas rurais por lote pode inflacionar o metro quadrado, demandando políticas acessórias municipais para manter o pequeno agricultor na terra.

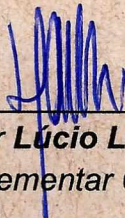
Após análise minuciosa de toda a documentação, relatórios e do Parecer Técnico Conjunto nº 01/2026 das entidades técnicas (IAB/RS, CAU/RS e AEARV), esta Relatoria identifica **lacunas cruciais** na minuta original do projeto de lei que **precisam ser apontadas como Recomendações de Aperfeiçoamento** no parecer para garantir sua eficácia futura:

1. **A Garantia de Perenidade da Videira (Art. 76):** A emenda exige o cultivo de videiras em cada sub-lote. Contudo, a minuta de lei é omissa sobre **qual dispositivo ou sanção garantirá a presença e a manutenção da videira ao longo do tempo**. Recomenda-se a inclusão de cláusula vinculando a manutenção da atividade vitivinícola à matrícula do imóvel rural, sob pena de reversão tributária ou cassação do alvará condominial.
2. **Definição de Parâmetros Construtivos Omissos no Anexo IV (Arts. 42, 53 e 55):** Embora o corpo da lei cite os conceitos de *Unidade Sustentável*, *Volume da Ocupação (VO)*, *Taxa de Permeabilidade (TP)* e *Taxa de Impermeabilização (TI)*, **esses percentuais e limites não foram listados e encontram-se em branco nas tabelas do Anexo IV**. É urgente que o Executivo envie o preenchimento exato desses índices técnicos antes da sanção.
3. **Ausência de Critérios para Soluções Baseadas na Natureza (Art. 54):** O projeto abre exceções para aumento da Taxa de Impermeabilização caso o empreendedor adote Soluções Baseadas na Natureza (SBN) ou Desenvolvimento de Baixo Impacto (LID). No entanto, **não há critérios definidos sobre o que são soluções comprovadamente eficazes**, o que gera insegurança jurídica e demanda fiscalização municipal constante.
4. **Omissão de Sanções para Empreendimentos Irregulares Pós-Lei (Art. 78):** Falta no texto legal a previsão explícita de **indeferimento sumário e demolição para pedidos de regularização de edificações implantadas após a data de publicação desta Lei** que comprometam a integridade da paisagem notável.
5. **** Fragilidade Regulatória na Governança Intermunicipal:**** A lei propõe uma estrutura de governança intermunicipal para gerir o PLANVALE, mas **não dispõe sobre as competências, responsabilidades e composição detalhada de cada órgão**. Há o risco de paralisia decisória devido às severas disparidades de capacidade institucional entre Bento Gonçalves e as gestões mais frágeis de Garibaldi e Monte Belo do Sul. O Conselho Intermunicipal deve ter caráter deliberativo expressamente determinado.

O projeto de lei, aperfeiçoado pelas métricas restritivas da Emenda Substitutiva, é tecnicamente meritório, oportuno e urgente. Ele cria uma barreira matemática intransponível contra a especulação imobiliária desenfreada, preservando a identidade cultural do Vale sem asfixiar o desenvolvimento de alto padrão.

Pelas razões fáticas, técnicas e pelo robusto embasamento legal apresentado, este Relator emite **VOTO FAVORÁVEL** à aprovação integral da Emenda Substitutiva nº 9 ao Projeto de Lei Complementar nº 8/2026 - , com a **incorporação obrigatória das Recomendações de Aperfeiçoamento listadas no Item 5** deste parecer, devendo o respectivo texto ser remetido ao Plenário para deliberação soberana.

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



Vereador **Lúcio Lanes – PDT**

Relator do Projeto de Lei Complementar 08/2026 – Emenda Substitutiva nº 9