



LEI Nº 3.736, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2018

**“INSTITUI ÁREA ESPECIAL DE
INTERESSE SOCIAL”**

JOSÉ FRANCISCO SOARES SPEROTTO, Prefeito Municipal de Guaíba, Estado do Rio Grande do Sul.

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

LEI:

Art. 1º Ficam gravadas a partir desta Lei, como Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), as áreas abaixo descritas e constantes do mapa anexo, que deverão obedecer às exigências constantes deste diploma legal e demais leis urbanísticas, nos seguintes termos:

a) **MATRÍCULA Nº: 59.841**

IMÓVEL: GLEBA B-2 – **IMÓVEL:** uma fração de terras com 60.339,82m², situado na VILA MARIA, antiga Chácara Passo Fundo, zona urbana desta cidade de Guaíba/RS, com as seguintes medidas e confrontações partindo do marco localizado a 29,63m da deflexão do beco de Servidão de Passagem, na direção NORDESTE, no alinhamento do referido Beco de Servidão de Passagem, mede 288,68m, onde faz frente, deste ponto, deflete na direção SUDESTE, por 109,68m, na divisa com antiga propriedade de Iolanda Motta Gullo, atual propriedade de Eduardo Kalinowski, conforme matrícula 56.062. que lhe fica ao Noroeste, deste ponto, deflete na direção SUL. Acompanhando a rede de alta tensão por 323,11m, na divisa com a gleba A, propriedade de Helena Conceição Kalinowski, objeto da matrícula 59.363, e, deste ponto, deflete na direção NOROESTE, por 324,45m, na divisa com a gleba B-1, remanescente deste desmembramento, que lhe fica ao Sul e onde fecha a poligonal da gleba.

b) **MATRÍCULA Nº: 59.842.**

IMÓVEL: Uma fração de terras com cento e trinta e nove mil, quinhentos e seis metros e quarenta decímetros quadrados (139.506,40 m²), situada na Vila Maria, gleba B-1, antiga Chácara Passo Fundo, zona urbana da cidade, neste Município, com as seguintes medidas e confrontações: partindo do marco situado na divisa com propriedade de Construtora Morandi Ltda. e Dioces Claro dos Santos, matrículas 56.006 e 56.007, junto a rua Adão Foques, mede trinta e oito metros (38 m) no alinhamento da referida rua, onde faz frente; deste ponto deflete na direção noroeste, por cento e vinte e oito metros e trinta e nove centímetros (128,39 m), na divisa com





propriedade do casal Paulo José Kern e Jane Maria W. Kern, objeto da matrícula 32.457, que lhe fica ao sul; deste ponto, deflete na direção sudoeste, por cinquenta e três metros e cinquenta e cinco centímetros (53,55 m), na divisa com propriedade do casal Paulo José Kern e Jane Maria W. Kern, objeto da matrícula 32.457; deflete neste ponto, na direção noroeste, por uma linha com trinta e nove metros e vinte e seis centímetros (39,26 m), na divisa com a antiga propriedade de Humberto Magno, sua esposa Carmem Lucia Villarinho Magno e Sucessão de Luiz Magno, atual propriedade de ECK Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme matrícula 56.533, que lhe fica ao sul; deflete novamente da direção sudoeste, por uma linha de trinta e um metros e um centímetro (31,01 m), na divisa com antiga propriedade de Humberto Magno, sua esposa Carmem Lucia Villarinho Magno e Sucessão de Luiz Magno, atual propriedade de ECK Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme matrícula 56.533, que lhe fica ao sudeste; defletindo novamente na direção noroeste, por seiscentos e quatorze metros e noventa e oito centímetros (614,98 m), na divisa com antiga propriedade de Humberto Magno, sua esposa Carmem Lucia Villarinho Magno e Sucessão de Luiz Magno, atual propriedade de ECK Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme matrícula 56.533, que lhe fica ao sul; deste ponto, deflete na direção nordeste, por cento e sessenta e cinco metros e dezenove centímetros (165,19 m), na divisa com antiga propriedade de Humberto Magno, sua esposa Carmem Lucia Villarinho Magno e Sucessão de Luiz Magno, atual propriedade de ECK Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme matrícula 56.533, que lhe fica ao noroeste; neste ponto, deflete na direção leste, por cento e oitenta e seis metros e vinte e nove centímetros (186,29 m), na divisa com beco de servidão de passagem existente, que lhe fica ao norte; neste ponto, deflete na direção nordeste, por vinte e nove metros e sessenta e três centímetros (29,63 m), na divisa com beco de servidão de passagem existente; deste ponto, deflete na direção sudeste, por trezentos e vinte e quatro metros e quarenta e cinco centímetros (324,45 m), na divisa com a gleba B-2, remanescente deste desmembramento, atual propriedade de Helena Conceição Kalinowski, que lhe fica ao nordeste; deste ponto, deflete na direção sul, acompanhando a rede de tensão, por noventa e seis metros e onze centímetros (96,11 m), na divisa com a gleba A de propriedade de Helena Conceição Kalinowski, objeto da matrícula nº 59.363 e que lhe fica ao leste; deste ponto deflete na direção sudeste, por setenta e um metros e sessenta e cinco centímetros (71,65 m), na divisa com a gleba A de propriedade de Helena Conceição Kalinowski, objeto da matrícula nº 59.363, que lhe fica ao nordeste; deste ponto deflete na direção nordeste, por vinte e um metros e oitenta e quatro centímetros (21,84 m), também na divisa com a referida gleba A; e, deste ponto, deflete na direção sudeste, por cento e sessenta e nove metros e noventa e quatro centímetros (169,94 m), na divisa com propriedade de Construtora Morandi Ltda. e Diocesles Claro dos Santos, matrículas 56.006 e 56.007, e onde fecha a poligonal da gleba.

c) 37ha.2853,01m2 dentro da área a maior da matrícula 32.480

IMÓVEL: A fração de terras com área de trezentos e setenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e três metros e um decímetro quadrados (372.853,01 m²), com a seguinte descrição: "Inicia-se a descrição deste perímetro no Vértice L3 de coordenadas N= 6.665.110,762 m e E= 466.412,681 e distância de 377,97m até o L4 de coordenadas





N= 6.665.005,318 m e E= 466.775,646 m, situado no canto mais ao Norte da área e na divisa com o imóvel dos herdeiros de Ney Py; deste, segue-se com azimute de $106^{\circ}11'56''$ e distância de 370,426 m até o vértice L5 de coordenadas N= 6.664.649,647 m e E= 466.672,141 m, confrontando neste segmento com o imóvel de herdeiros de Ney Py; deste, segue-se com azimute de $196^{\circ}13'33''$ e distância de 73,926 m até o vértice L6 de coordenadas N= 6.664.675,901 m e E= 466.603,034m, confrontando neste segmento com o imóvel de Mário Alves Py; deste, segue-se com azimute de $290^{\circ}48'07''$ e distância de 124,110 m até o vértice L7 de coordenadas N= 6.664.669,916 m e E= 466.479,068 m, deste, segue-se com azimute de $267^{\circ}14'09''$ e distância de 4,828 m até o vértice L8 de coordenadas N= 6.664.666,807 m e E= 466.475,374 m; deste, segue-se com azimute de $229^{\circ}54'53''$ e distância de 28,904 m até o vértice L9 de coordenadas N= 6.664.663,736 m e E= 466.446,634 m, entestando nestes alinhamentos com a faixa de domínio da Estrada Sara Monte Alegre, deste, segue-se com azimute de $263^{\circ}54'03''$ e distância de 270,150 m até o vértice D06 de coordenadas N= 6.664.639,435 m e E= 466.177,581 m, deste, segue-se com azimute de $264^{\circ}50'20''$ e distância de 69,810 m até o vértice L10 de coordenadas N= 6.664.633,155 m e E= 466.108,055 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Paulo Moretto; deste, segue-se com azimute de $264^{\circ}50'20''$ e distância de 229,131 m até o vértice L11 de coordenadas N= 6.664.439,861 m e E= 465.985,017 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Paulo Moretto; deste, segue-se com azimute de $212^{\circ}28'11''$ e distância de 48,507 m até o vértice L12 de coordenadas N= 6.664.398,937 m e E= 465.958,976 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Paulo Moretto; deste, segue-se com azimute de $215^{\circ}23'16''$ e distância de 98,648 m até o vértice L13 de coordenadas N= 6.664.318,514 m e E= 465.901,848 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Paulo Moretto; deste, segue-se com azimute de $298^{\circ}44'53''$ e distância de 26,086 m até o vértice L14 de coordenadas N= 6.664.331,061 m e E= 465.878,977 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimute de $356^{\circ}01'37''$ e distância de 13,784 m até o vértice L15 de coordenadas N= 6.664.344,812 m e E= 465.878,022 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimute de $0^{\circ}58'51''$ e distância de 16,738 m até o vértice L16 de coordenadas N= 6.664.361,548 m e E= 465.878,309 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimute de $334^{\circ}49'32''$ e distância de 7,745 m até o vértice L17 de coordenadas N= 6.664.368,556 m e E= 465.875,014 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimute de $296^{\circ}18'57''$ e distância de 16,778 m até o vértice L18 de coordenadas N= 6.664.375,995 m e E= 465.859,975 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimute de $276^{\circ}33'05''$ e distância de 34,359 m até o vértice L19 de coordenadas N= 6.664.379,915 m e E= 465.825,841 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimute de $289^{\circ}05'20''$ e distância de 54,287 m até o vértice L20 de coordenadas N= 6.664.397,669 m e E= 465.774,539 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimute de $341^{\circ}00'20''$ e distância de 18,951 m até o vértice L21 de coordenadas N= 6.664.415,588 m e E= 465.768,371 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel





de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $14^{\circ}37'30''$ e distância de 37,461 m até o vértice L22 de coordenadas N= 6.664.451,835 m e E= 465.777,829 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $49^{\circ}41'22''$ e distância de 19,570 m até o vértice L23 de coordenadas N= 6.664.464,495 m e E= 465.792,753 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $15^{\circ}39'44''$ e distância de 14,865 m até o vértice L24 de coordenadas N= 6.664.478,799 m e E= 465.796,763 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $356^{\circ}04'22''$ e distância de 35,478 m até o vértice L25 de coordenadas N= 6.664.514,194 m e E= 465.794,333 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $2^{\circ}16'38''$ e distância de 43,312 m até o vértice L26 de coordenadas N= 6.664.557,472 m e E= 465.796,054 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $358^{\circ}26'00''$ e distância de 94,334 m até o vértice L27 de coordenadas N= 6.664.651,770 m e E= 465.793,475 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $321^{\circ}12'01''$ e distância de 15,325 m até o vértice L28 de coordenadas N= 6.664.663,714 m e E= 465.783,872 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $307^{\circ}42'35''$ e distância de 11,225 m até o vértice L29 de coordenadas N= 6.664.670,580 m e E= 465.774,992 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $343^{\circ}18'05''$ e distância de 20,972 m até o vértice L30 de coordenadas N= 6.664.690,668 m e E= 465.768,966 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $10^{\circ}05'06''$ e distância de 23,747 m até o vértice L31 de coordenadas N= 6.664.714,048 m e E= 465.773,124 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $45^{\circ}34'16''$ e distância de 20,135 m até o vértice L32 de coordenadas N= 6.664.728,143 m e E= 465.787,503 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $347^{\circ}50'34''$ e distância de 79,699 m até o vértice L33 de coordenadas N= 6.664.806,054 m e E= 465.770,719 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $341^{\circ}08'27''$ e distância de 78,275 m até o vértice L34 de coordenadas N= 6.664.880,127 m e E= 465.745,417 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $310^{\circ}41'32''$ e distância de 42,209 m até o vértice L35 de coordenadas N= 6.664.907,647 m e E= 465.713,413 m, confrontando nestes segmentos com o imóvel de Mario Alves Py; deste, segue-se com azimuth de $65^{\circ}29'40''$ e distância de 69,678 m até o vértice D02 de coordenadas N= 6.664.936,548 m e E= 465.776,815 m, deste, segue-se com azimuth de $76^{\circ}29'17''$ e distância de 100,623 m até o vértice D03 de coordenadas N= 6.664.936,548 m e E= 465.776,815 m, deste, segue-se com azimuth de $122^{\circ}01'09''$ e distância de 176,621 m até o vértice D04 de coordenadas N= 6.664.866,413 m e E= 466.024,404 m, deste, segue-se com azimuth de $84^{\circ}39'51''$ e distância de 132,139 m até o vértice D05 de coordenadas N= 6.664.878,702 m e E= 466.155,970 m, deste, segue-se com azimuth de $84^{\circ}44'32''$ e distância de 39,399 m até o vértice D07 de coordenadas N= 6.664.882,308 m e E= 466.195,204 m, deste, segue-se com azimuth de $58^{\circ}08'46''$ e





distância de 179,822 m até o vértice D08 de coordenadas N= 6.664.977,210 m e E= 466.347,944 m, deste, segue-se com azimuth de 25°51'39" e distância de 148,415 m até o vértice L3, Início desta descrição, confrontando nestes segmentos com imóvel remanescente deste desmembramento de propriedade da Mineradora Petim Ltda, fechando assim o polígono acima descrito.

Art. 2º As áreas definidas como AEIS na presente Lei, passa a fazer parte integrante do ANEXO 08, da Lei 2.146 de 11/10/2006.

Art. 3º O Plano de Urbanização da AEIS ao Município, deverá prever:

- I - diagnóstico da região que contenha no mínimo a análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização sócio econômica da população residente no entorno e a residir;
- II - os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área de entorno imediata, que conecta a gleba, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta e tratamento de esgotos cloacais, drenagem de águas pluviais, terraplenagem dos lotes, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;
- III - forma da integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na AEIS objeto do Plano;
- IV - fontes de recursos para a implementação das intervenções;
- V - adequação às disposições definidas no Plano Diretor e nos planos regionais;

Art. 4º O sistema viário deverá seguir os gabaritos e diretrizes estabelecidos pela Secretaria do Planejamento através da certidão de diretrizes, devendo obedecer o mínimo:

- I - Prever uma Via Coletora 1 – VC1, partindo da Rua Adão Foques em direção ao interior do empreendimento, com continuidade por todas as glebas envolvidas;
- II – uma Via Local 3 ao longo da faixa não edificável da rede de alta tensão, acrescida de uma ciclovia de 3,00m de largura;
- III – Deverá ser previsto o mínimo de 3 conexões junto ao loteamento São Jorge, obedecendo os seguintes critérios:
 - a) no mínimo 1 delas do tipo Via Local 1 – VL1;
 - b) as demais devem obedecer, no mínimo a largura existente nas vias do Loteamento São Jorge que serão continuadas;
 - c) uma das vias deverá ser a Rua Sertão Santana;
 - d) nenhuma via deverá ser prevista sem saída.
- IV – Entre as demais áreas, deverão ser previstas pelo menos 2 conexões.
- V – Deverão ser previstas ações de medidas socioambientais para colaborar na despoluição do Arroio Passo Fundo, especialmente nas proximidades do futuro empreendimento.





§1º A critério da Secretaria responsável pelo Plano Diretor, no momento da emissão das diretrizes poderão serem emitidos novos condicionantes viários.

§2º Fica isenta a aplicação nesta AEIS do artigo 179, inciso VII, alínea c, da Lei 2.146 de 11/10/2006 – Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal.

Art. 5º As áreas Verdes e institucionais devem estar localizadas em pontos centrais e ter condições de atender as demandas locais.

Art. 6º Para as áreas definidas como AEIS na presente Lei, fica instituído o seguinte regime urbanístico:

I - Para fins de cálculo do percentual de lotes, temos as seguintes definições:

a) área total útil da gleba, é a obtida através da subtração da área total da gleba, das áreas definidas como Áreas de Preservação Permanente – APP e áreas destinadas a passagens de redes de alta/media Tensão;

b) área total loteável, é estabelecida através da subtração da área útil da gleba, das áreas destinadas a doação ao município, equivalente a um total de 35% (trinta e cinco por cento) da área útil da gleba.

II - os lotes terão dimensões mínimas estabelecidas, sendo:

a) lotes situados em meio de quadra, poderão ter no mínimo 110,00m² (cento e dez metros quadrados), com testada no mínimo de 5,5m (cinco metros e cinquenta centímetros);

b) lotes situados nas esquinas, poderão ter no mínimo 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com testada de no mínimo 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros);

c) para efeito de aplicação desta lei todos os imóveis destinados a habitação deverão ter previsão de construção dentro do projeto do empreendimento.

III - o índice de aproveitamento (IA) será de 1,0 (um);

IV - a taxa de ocupação (TO) será de 70% (setenta por cento);

V - o recuo de frente de ajardinamento será de 2,00m (dois metros);

VI - nos lotes de esquina o recuo será de 2,00m (dois metros) em ambas as testadas;

VII - o recuo lateral e de fundos mínimo exigido será:

a) de 0,00m (zero metros) quando o prédio for de alvenaria independente da finalidade a que se destina; e

b) de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) se o prédio for de madeira;

VIII - a altura máxima da construção será de 9,00m (nove metros) de altura.





IX - Os usos previstos para esta AEIS são:

- a) Residencial 1 - R.1;
- b) Comercial 1 - C.1;
- c) Serviços 1 - S.1; e
- d) Industrial 1 - I.1.
- e) Nas vias do tipo VL 1 (Via Local 1) e Via Coletora 2 – VC2 os usos permitidos incluirão as categorias Comercial 2 - C.2 e Serviços 2 - S.2.

X - A Quota ideal aplicada para esta AEIS será equivalente a 100,00m² (cem metros quadrados);

XI - O número máximo de lotes possíveis de rememoração nesta AEIS será de 4 (quatro) unidades;

Art. 7º No projeto de parcelamento do solo desta AEIS deverão ser atendidas todas as exigências das Leis de preservação ambiental e as legislações urbanísticas federais, estaduais e municipais, no que tangem a parcelamento do solo.

Art. 8º A aprovação do projeto de parcelamento do solo desta AEIS seguirá o trâmite previsto no anexo 16, da Lei 2.146 de 11/10/2006 e os artigos 183 a 185, 188 a 192, 201 e seguintes, excetuados aqueles que esta lei flexibiliza.

Art. 9º Um percentual de 8% (oito por cento) do total das Unidades Privativas a serem construídas no local, deverá ser destinado a lista de candidatos indicados pelo Município, na Faixa 1,5 do Programa Minha Casa Minha Vida, devendo;

- a) A lista dos candidatos ser encaminhada ao empreendedor em até 30 (trinta) dias da aprovação do projeto urbanístico e arquitetônico nas unidades a serem executadas;
- b) os candidatos deverão preencher os requisitos exigidos pela Caixa Econômica Federal.

Parágrafo Único. O empreendedor fica obrigado a executar equipamento social em área do próprio loteamento ou, de propriedade do Município, conforme projeto a ser elaborado pelo empreendedor, de comum acordo entre as partes.

Art. 10 O equipamento social previsto no parágrafo único do art. 9º deve possuir as seguintes condições mínimas:

- I - Quando estabelecimento de ensino do tipo infantil que atenda a um mínimo de 150 alunos.
- II - Para fins de cálculo de área mínima será considerada 1,20m² (um metro quadrado e vinte decímetros quadrados) de área de sala para cada aluno somado as áreas recreacionais e administrativas mínimas conforme legislação vigente.





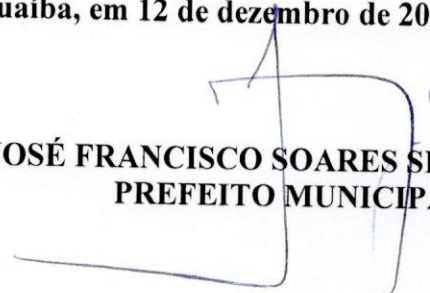
III - Quando estabelecimento de saúde e/ou assistência social deverá obedecer as diretrizes emitidas pelas respectivas secretarias junto a Diretriz do empreendimento e demais legislações atinentes a matéria.

Art. 11 Para efeito de garantia de execução de obras, será aceito as garantias oferecidas ao órgão financiador público, sendo isento a elaboração de escritura pública de hipoteca.

Art. 12 O empreendedor fica obrigado a dar preferência à contratação de mão de obra local, considerada como aqueles trabalhadores domiciliados no município de Guaíba.

Art. 13 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaíba, em 12 de dezembro de 2018.


JOSÉ FRANCISCO SOARES SPEROTTO
PREFEITO MUNICIPAL

Registre-se e Publique-se:


Rodrigo Ferreira Pedroso
Secretário de Administração, Finanças e Recursos Humanos

