



MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO
Justificativa ao Projeto de Lei nº 078/2023

Senhor Presidente,
Nobres Vereadores.

Submeto à apreciação de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei nº 078/2023, o qual “Institui área especial de interesse social, e dá outras providencias”.

Trata-se de projeto de lei que atribui como Área Especial de Interesse Social uma gleba – descrita no corpo do projeto, que visa possibilitar a concretização de Projeto do Governo Federal, contratado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com a construção de diversas unidades habitacionais, em benefício de população de baixa renda de nosso Município.

Nesse sentido, prevê o parágrafo único do art. 120 do Plano Diretor Municipal que as áreas especiais de interesse social são decorrentes de assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, mas também podem ser instituídas para programas habitacionais de interesse social.

Vale ressaltar que o programa além de transformar o sonho da casa própria em realidade para muitas famílias, vai ainda gerar emprego e renda em nossa cidade, melhorando a qualidade de vida da nossa população e ajudando o desenvolvimento do país.

Assim, a aprovação da norma em comento é necessária e imperiosa, atendendo assim o interesse público, e por consequência a satisfação da população com seu próprio desenvolvimento.

Isto posto, dada a justificativa, rogo a Vossas Excelências que seja integralmente aprovado o Projeto de Lei nº 078/2023, colaborando, desta forma, para a busca do melhor interesse público.

Guaíba, 23 de novembro de 2023.

Marcelo Soares Reinaldo
Prefeito Municipal





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO
PROJETO DE LEI Nº 078, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2023

Institui área especial de interesse social, e dá outras providencias

Art. 1º Fica gravada como Área de Especial Interesse Social (AEIS), a gleba com mapa de localização em anexo, com área de 98.032,5614 m² inserida na matrícula RI nº 31.410, contendo a seguinte descrição:

Inicia-se a descrição deste perímetro ao norte no vértice 0=PP, de coordenadas N 6667129.346 m e E 464501.564 m, deste, segue confrontando ao norte com a rua Osvaldo R. de Lemos ; com os seguintes azimutes e distâncias: 66°22'43" e 8.27 m até o vértice 1, de coordenadas N 6667132.661m e E 464509.144m; deste, segue confrontando ao norte com a rua Osvaldo R. de Lemos; com os seguintes azimutes e distâncias: 65°40'44" e 59.16 m até o vértice 2, de coordenadas N 6667157.027 m e E 464563.056 m; deste, segue confrontando ao leste com Luciane Teixeira Vieira inscrita no CPF com o número 942.106.080-68 ; com os seguintes azimutes e distâncias: 166°14'14" e 13.16 m até o vértice 3, de coordenadas N 6667144.248m e E 464566.186 m; deste, segue confrontando ao norte com Luciane Teixeira Vieira inscrita no CPF com o número 942.106.080-68; com os seguintes azimutes e distâncias: 86°12'42" e 49.04 m até o vértice 4, de coordenadas N 6667147.488 m e E 464615.117 m; deste, segue confrontando ao oeste com Luciane Teixeira Vieira inscrita no CPF com o número 942.106.080-68; com os seguintes azimutes e distâncias: 356°55'27" e 26.78 m até o vértice 5, de coordenadas N 6667174.231 m e E 464613.680 m; deste, segue confrontando ao norte com a rua Osvaldo R. de Lemos; com os seguintes azimutes e distâncias: 86°51'38" e 12.25 m até o vértice 6, de coordenadas N 6667174.902 m e E 464625.914 m; deste, segue confrontando ao oeste com Pedro Antônio Medeiros Pinheiros inscrito no CPF com o número 174.476.820-04 ; com os seguintes azimutes e distâncias: 175°40'10" e 11.68 m até o vértice 7, de coordenadas N 6667163.255 m e E 464626.796 m; deste, segue confrontando ao norte com Pedro Antônio Medeiros Pinheiros inscrito no CPF com o número 174.476.820-04; com os seguintes azimutes e distâncias: 86°26'48" e 49.71 m até o vértice 8, de coordenadas N 6667166.336 m e E 464676.413 m; deste, segue confrontando ao oeste com Ilsa Toledo Da Silveira inscrita no CPF com o número 384.493.310-72; com os seguintes

PLE 078/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porttal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 024705 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: AB8F1432A0F0137EB3C1D6C3B439C323





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

azimutes e distâncias: 176°42'44" e 60.40 m até o vértice 9, de coordenadas N 6667106.034 m e E 464679.877 m; deste, segue confrontando a norte com Ilsa Toledo Da Silveira inscrita no CPF com o número 384.493.310-72; com os seguintes azimutes e distâncias: 85°50'37" e 50.35 m até o vértice 10, de coordenadas N 6667109.683 m e E 464730.090 m; deste, segue confrontando ao leste com Ilsa Toledo Da Silveira inscrita no CPF com o número 384.493.310-72; com os seguintes azimutes e distâncias: 357°02'06" e 26.31 m até o vértice 11, de coordenadas N 6667135.960 m e E 464728.729 m; deste, segue confrontando ao norte com uma rua projetada; com os seguintes azimutes e distâncias: 87°09'34" e 10.53 m até o vértice 12, de coordenadas N 6667136.482 m e E 464739.249 m; deste, segue confrontando ao oeste com Marcelo Garcia Coelho inscrito no CPF com o número 562.140.220-00; com os seguintes azimutes e distâncias: 175°49'57" e 7.93 m até o vértice 13, de coordenadas N 6667128.577 m e E 464739.825 m; deste, segue confrontando ao norte com Marcelo Garcia Coelho inscrito no CPF com o número 562.140.220-00; com os seguintes azimutes e distâncias: 86°44'07" e 50.87 m até o vértice 14, de coordenadas N 6667131.474 m e E 464790.611 m; deste, segue confrontando com ao leste com Quimera Loteamentos SPE inscrita no CNPJ número 39.981.509/0001-06 ; com os seguintes azimutes e distâncias: 177°14'11" e 16.02 m até o vértice 15, de coordenadas N 6667115.476 m e E 464791.383 m; deste, segue confrontando ao leste com Quimera Loteamentos SPE inscrita no CNPJ número 39.981.509/0001-06; com os seguintes azimutes e distâncias: 87°32'09" e 1.18 m até o vértice 16, de coordenadas N 6667115.527 m e E 464792.566 m; deste, segue confrontando ao leste com Quimera Loteamentos SPE inscrita no CNPJ número 39.981.509/0001-06; com os seguintes azimutes e distâncias: 177°00'24" e 270.99 m até o vértice 17, de coordenadas N 6666844.909 m e E 464806.717 m; deste, segue confrontando ao sul com Claudia Araújo Fioravante inscrita no CPF com o número 005.076.220-65; com os seguintes azimutes e distâncias: 267°15'52" e 169.86 m até o vértice 18, de coordenadas N 6666836.803 m e E 464637.051 m; deste, segue confrontando ao sul com Cooperativa Habitacional Nova Vera Cruz LTDA inscrita no CNPJ 05.748.809/0001-10; com os seguintes azimutes e distâncias: 267°15'52" e 165.75 m até o vértice 19, de coordenadas N 6666828.892 m e E 464471.489 m; deste, segue confrontando ao oeste com Cooperativa Habitacional Nova Vera Cruz LTDA inscrita no CNPJ 05.748.809/0001-10; com os seguintes azimutes e distâncias: 341°28'40" e 155.40 m até o vértice 20, de coordenadas N 6666976.242 m e E 464422.123 m; deste, segue confrontando ao norte com Neri Garcez Boa Nova inscrito no CPF com o número 076.365.800-63; com os seguintes azimutes e distâncias: 74°54'35" e

PLE 078/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 024705 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: AB8F1432A0F0137EB3C1D6C3B439C323





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

93.32 m até o vértice 21, de coordenadas N 6667000.537 m e E 464512.225 m; deste, segue confrontando ao norte com Neri Garcez Boa Nova inscrito no CPF com o número 076.365.800-63; com os seguintes azimutes e distâncias: 357°17'42" e 61.60 m até o vértice 22, de coordenadas N 6667062.065 m e E 464509.318 m; deste, segue confrontando ao oeste com João Luis Rodrigues de Oliveira inscrito no CPF com o número 228.053.540-87 ; com os seguintes azimutes e distâncias 353°26'20" e 67.73 m até o vértice 0=PP, de coordenadas N 6667129.346 m e E 464501.564 m o vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Parágrafo único. As áreas definidas como AEIS na presente Lei, passam a fazer parte do ANEXO 08 da Lei Municipal nº 2.046, de 11 de outubro de 2006.

Art. 2º 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;

PLE 078/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 024705 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: AB8F1432A0F0137EB3C1D6C3B439C323





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

VI – fontes de recursos para a implementação das intervenções;

V – adequação às disposições definidas no Plano Diretor e nos planos regionais.

Art. 3º O sistema viário deverá seguir os gabaritos e diretrizes estabelecidos pela Secretaria do Planejamento, Gestão Territorial e Meio Ambiente, através da certidão de diretrizes para Loteamento, devendo obedecer o mínimo:

I – prever uma Via Principal 2 – VP2, prolongamento da Rua Ponche Verde do Loteamento Jardim dos Lagos I ou binário que o substitua em não havendo viabilidade de prolongamento;

II – prever uma Via Coletora 1 – VC1, prolongamento da Rua Prolongamento da Rua Osvaldo Rodrigues Lemos junto a Área Institucional 01 do Loteamento Bortolotto, em toda a extensão da área até a ligação com a Rua C do Loteamento Irregular Vera Cruz;

III – deverá ser previsto o mínimo de 3 conexões transversais a Rua Osvaldo Rodrigues Lemos, obedecendo os seguintes critérios:

a) no mínimo 1 delas do tipo Via Local 1 - VL1,

b) as demais devem obedecer a concordância com os empreendimentos lindeiros;

c) entre as demais áreas, deverão ser previstas pelo menos 2 conexões.

§ 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.

PLE 078/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 024705 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: AB8F1432A0F0137EB3C1D6C3B439C323





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Art. 4º Nenhum lote poderá estar localizado a menos de 300,00m (trezentos metros) de área recreacional.

Art. 5º Para a gleba objeto da presente AEIS, fica instituído o seguinte regime urbanístico:

§ 1º Para fins de cálculo do percentual de lotes, temos as seguintes definições:

I – 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/média tensão;

II – 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.

§ 2º Os lotes terão dimensões mínimas estabelecidas, sendo:

I – 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);

II – 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);

III – para efeito de aplicação desta lei todos os imóveis destinados a habitação deverão ter previsão de construção dentro do projeto do empreendimento;

IV – o índice de aproveitamento (IA) será de 1,0 (um);

V – a taxa de ocupação (TO) será de 70% (setenta por cento);

VI – o recuo de frente de ajardinamento será de 2,00m (dois metros);





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

VII – nos lotes de esquina o recuo será de 2,00m (dois metros) em ambas as testadas.

§ 3º Recuo lateral e de fundos mínimo exigido será:

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

II – de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) se o prédio for de madeira.

§ 4º A altura máxima da construção será de 9,00m (nove metros) de altura.

§ 5º Os usos previstos para esta AEIS são:

I – residencial 1 - R.1;

II – comercial 1 - C.1;

III – serviços 1 - S.1;

IV – industrial 1 - I.1.

V – nas vias do tipo VL 1 (Via Local 1), Via Coletora 2 - VC2 e Via Principal 2 – VP2 os usos permitidos incluirão as categorias Comercial 2 - C.2 e Serviços 2 - S.2.

§ 6º A quota ideal aplicada para esta AEIS será equivalente a 100,00m² (cem metros quadrados).

§ 7º O número máximo de lotes possíveis de remembramento nesta AEIS será de 4 (quatro) unidades.

PLE 078/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 024705 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: AB8F1432A0F0137EB3C1D6C3B439C323





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Art. 6º 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. 7º A aprovação do projeto de parcelamento do solo desta AEIS seguirá o trâmite previsto no anexo 16, da Lei 2.146, de 11 de outubro de 2006 e os artigos 183 a 185, 188 a 192, 201 e seguintes, excetuados aqueles que esta lei flexibiliza.

Parágrafo único. O parcelamento do solo em questão deverá cumprir as áreas de doação quanto aos incisos I e II do artigo 210 da Lei Municipal 2146 de 11 de outubro de 2006 – Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, e ainda o necessário para o sistema viário conforme Diretrizes que serão emitidas pela Secretaria responsável pela gestão do Plano Diretor, não sendo necessário o alcance do total de 35% (trinta e cinco por cento) de que trata o caput daquele artigo.

Art. 8º Um percentual de 75% (setenta e cinco por cento) do total das Unidades Privativas a serem construídas no local, deverá ser destinado a lista de candidatos indicados pelo Município.

§ 1º A lista dos indicados deverá ser encaminhada ao empreendedor em até 30 (trinta) dias a contar da aprovação do projeto urbanístico e arquitetônico nas unidades a serem executadas;

§ 2º A lista de indicação dos beneficiários deverá estar acompanhada de laudo social assinado por profissional do serviço social do município, nas seguintes condições:

I – famílias residentes em áreas objeto de ação civil pública de realoção;

II – famílias localizados em áreas de risco: alagamento, desmoronamento, alta tensão, entre outras.

III – famílias com necessidade de realoção por estarem em áreas de interesse ambiental e urbanístico;





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

IV – famílias de baixa renda ou em vulnerabilidade social, tendo a mulher como chefe de família e a existência de no mínimo 1 menor de idade dependente.

§ 3º A presente AEIS fica condicionada a implantação do Programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida na Faixa de interesse social e o empreendedor tem o prazo de 36 meses para o início das obras do empreendimento.

Art. 9º Para efeito de garantia de execução de obras, será aplicado os trâmites das leis de parcelamento do solo vigentes.

Art. 10 A gleba em que está inserida a área a ser gravada AEIS, em sendo necessário desmembramento prévio, está isenta de atendimento dos artigos 195 e 196 da Lei Municipal 2.146 de 11/10/2006 – Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal no que tange a áreas de doação em desmembramentos.

Art. 11 O empreendedor fica obrigado a dar preferência à contratação de mão de obra local, considerada como aqueles trabalhadores domiciliados no município de Guaíba.

Art. 12 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Guaíba, em 23 de novembro de 2023

Marcelo Soares Reinaldo
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.

Juliano de Mattos Ferreira,
Secretário Municipal de Administração e Gestão de Pessoas

