



MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO
Justificativa ao Projeto de Lei nº 009/2024

Senhor Presidente,
Nobres Vereadores.

Submeto à apreciação de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei nº 009/2024, o qual “Dispõe quanto às contrapartidas a serem exigidas a título de medidas compensatórias, de empreendimentos imobiliários de uso residencial ou misto que gerem impactos urbanísticos e dá outras providências”.

O presente Projeto de Lei tem como objetivo estabelecer normas e diretrizes para a exigência de contrapartidas a serem aplicadas a empreendimentos imobiliários de parcelamento do solo que gerem impactos urbanísticos.

Tal iniciativa fundamenta-se em diversas razões que buscam alcançar o controle e ordenação da ocupação e da expansão urbana, o desenvolvimento sustentável, e a melhoria da qualidade de vida da população nas áreas urbanas.

A implementação de empreendimentos imobiliários, muitas vezes, acarretam impactos expressivos nas áreas urbanas, tais como o aumento da demanda por serviços e equipamentos públicos, no sistema de Mobilidade Urbana, no fornecimento de e etc. Este Projeto visa equilibrar o desenvolvimento econômico com a sustentabilidade, promovendo um crescimento urbano planejado e mais responsável.

Conforme preconiza nosso Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, a Política de Desenvolvimento Urbano deve promover a reordenação do uso e ocupação do solo, compatibilizando o desenvolvimento urbano com os recursos ambientais e os equipamentos urbanos disponibilizados, bem como a implementação e preservação das áreas de recreação, incentivando a criação de espaços verdes para a população.

Constituem também objetivos desta política, conduzir a ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos, através da criação de centros econômicos descentralizados, visando da ocupação dos vazios urbanos nas zonas contíguas consolidadas, permitindo maior adensamento populacional e da ordenação da

PLE 009/2024 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 025611 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: D332672C91D534081021BD0120EE28AB





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

ocupação, parcelamento e uso do solo, impedindo a ampliação dos vazios urbanos e revertendo os existentes, mediante a indução da ocupação compatível com a função social da propriedade urbana, mediante o controle e ordenação da ocupação e da expansão urbana.

Empreendimentos imobiliários, especialmente os de grande porte, podem comprometer a qualidade do ambiente e a qualidade de vida da população local. Assim, ao exigir contrapartidas que incluam medidas compensatórias, o Projeto busca assegurar que o crescimento imobiliário em nossa cidade seja acompanhado de medidas que beneficiem diretamente a comunidade local e a cidade como um todo, com a criação de infraestrutura, equipamentos e espaços públicos, contribuindo para ambientes urbanos mais saudáveis e planejados.

Dessa forma, o presente Projeto de Lei propõe atualizações e aprimoramentos na legislação vigente, adequando-a aos desafios contemporâneos e às necessidades específicas das áreas urbanas. A definição clara sobre as exigências de contrapartidas contribui para um processo de aprovação e licenciamento mais célere, eficiente e transparente e proporcionam que os empreendimentos imobiliários contribuam de forma positiva para o desenvolvimento urbano.

Isto posto, dada a justificativa, rogo a Vossas Excelências que seja integralmente aprovado o Projeto de Lei nº 009/2024, colaborando, desta forma, para a busca do melhor interesse público.

Guaíba, 24 de janeiro de 2024.

MARCELO SOARES REINALDO
Prefeito Municipal

PLE 009/2024 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidade.pdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 025611 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: D332672C91D534081021BD0120EE28AB





MUNICÍPIO DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
GABINETE DO PREFEITO
PROJETO DE LEI Nº 009, DE 24 DE JANEIRO DE 2024

Dispõe quanto às contrapartidas a serem exigidas a título de medidas compensatórias, de empreendimentos imobiliários de uso residencial ou misto que gerem impactos urbanísticos e dá outras providências

Art. 1º Nos processos de aprovação e licenciamento de empreendimentos imobiliários de parcelamento do solo, de uso residencial ou misto, no âmbito do Município de Guaíba, coordenados pela Secretaria municipal responsável pelo Planejamento e Gestão Territorial, além das obrigações e medidas previstas na lei do Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, ficam estabelecidas por esta Lei as contrapartidas compensatórias dos impactos urbanísticos por eles causados.

§ 1º Consideram-se contrapartidas compensatórias os projetos, as ações, as obras e os serviços a serem executados pelo empreendedor no local do empreendimento ou em seu entorno, ou o aporte pecuniário, para o fim de atenuar os impactos diretos e indiretos por ele gerados no funcionamento da cidade.

§ 2º As contrapartidas compensatórias estabelecidas estarão relacionadas com os impactos urbanos gerados pelo empreendimento, que influenciem na localidade ou em seu entorno e na demanda por equipamentos institucionais públicos, como escolas, unidades de saúde, de assistência social, culturais e de prática de esportes, além dos impactos gerados nos sistemas de mobilidade urbana, incluindo o tráfego gerado, demanda por transporte público, dentre outros.

Art. 2º Os empreendimentos imobiliários de parcelamento do solo de uso residencial ou misto, observarão os seguintes percentuais, em relação ao custo do empreendimento, conforme o orçamento aprovado pela área técnica competente, à título de contrapartidas:

PLE 009/2024 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 025611 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: D332672C91D534081021BD0120EE28AB





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

I – para empreendimentos imobiliários realizados a leste da BR-116 e ao norte do Arroio Passo Fundo: 5% (cinco por cento) do custo do empreendimento;

II – para empreendimentos imobiliários realizados a oeste da BR-116 e ao norte do Arroio Passo Fundo: 4% (quatro por cento) do custo do empreendimento;

III – para empreendimentos imobiliários realizados ao sul do Arroio Passo Fundo: 3% (três por cento) do custo do empreendimento.

Parágrafo único. Os empreendimentos imobiliários a serem realizados em áreas pertencentes à Macrozona de Ocupação Prioritária, incidentes sobre vazios urbanos, com área acima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) ou que favoreçam a interligação entre duas áreas urbanas consolidadas, a contrapartida aplicável, conforme os incisos do caput deste artigo, será reduzida em 50%.

Art. 3º Para efeitos desta Lei, não serão consideradas como contrapartidas compensatórias:

I – as obras de infraestrutura básica incidentes sobre o empreendimento, incluindo o sistema viário interno com pavimentação e sinalização adequadas, disponibilização de energia elétrica e de água potável, drenagem e esgotamento pluvial e sanitário, iluminação pública e outras indispensáveis ou necessárias para viabilização do empreendimento e ao seu pleno funcionamento;

II – o tratamento paisagístico das vias e logradouros e eventual necessidade de recuperação ambiental constante nas diretrizes ambientais expedidas pela Secretaria municipal responsável pela política de Meio Ambiente;

III – a destinação, dentro do empreendimento, de áreas verdes com finalidades ambientais ou de uso comum para lazer e recreação e de áreas de uso institucional, destinadas à instalação de equipamentos públicos comunitários.

Art. 4º As contrapartidas compensatórias poderão consistir:





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

I – em projetos e/ou execução de obras de equipamento(s) público(s) comunitário(s) compatível(is) ao tamanho do empreendimento, como escolas, unidades de saúde, de assistência social, culturais e de prática de esportes, dentre outros;

II – em projetos e/ou execução de obras de infraestrutura e melhoramentos urbanísticos, paisagísticos, ambientais, de lazer e recreação, dentre outros, em localidades do entorno do empreendimento, visando o bem-estar de seus habitantes e a fim de evitar ou mitigar a ocorrência de eventuais disparidades;

III – ao montante correspondente em valor pecuniário, a ser depositado no Fundo Municipal do Planejamento ou no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 5º As contrapartidas serão direcionadas preferencialmente para a área de influência do empreendimento, podendo também ser aplicadas em outra(s) região(ões) do Município, por justificada relevância, na execução de melhorias urbanas, tais como:

I – soluções de demandas decorrentes de decisões judiciais da área do desenvolvimento urbano, sobretudo as transitadas em julgado com aplicação de multas;

II – regularização fundiária em áreas específicas de interesse social ou implantação de solução de moradia em casos de remanejamento de moradias ou interesse da política de habitação;

III – elaboração de projetos e implantação parcial ou total de infraestruturas em assentamentos integrantes do Programa de Regularização Fundiária;

IV – implantação, ampliação ou reforma e manutenção de equipamentos públicos comunitários, como unidades de educação, de saúde, de assistência social, de segurança, de cultura, de esportes e de lazer;

V – restauro, reparo ou ampliação de imóveis de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

VI – implantação ou manutenção de infraestruturas urbanas, incluindo vias, calçadas, ciclovias, sistemas de drenagens e outros.

Art. 6º Os valores definidos à título de contrapartida a partir dos percentuais estabelecidos no Art. 2º, serão apurados sobre o custo do investimento relativo ao empreendimento, que será elaborado e apresentado pelo empreendedor de acordo e reajustável pelo CUB-RS (Custo Unitário Básico do Estado

PLE 009/2024 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 025611 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: D332672C91D534081021BD0120EE28AB





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

do Rio Grande do Sul), conforme tipo e padrão da edificação, a ser validado pela Secretaria municipal responsável pelo Planejamento e Gestão Territorial.

Art. 7º As contrapartidas compensatórias constarão na Certidão de Diretrizes emitida pela Secretaria municipal responsável pelo Planejamento e Gestão Territorial, sendo antecipadamente submetida à análise da conveniência, do interesse público e da política de desenvolvimento urbano, pelo Prefeito Municipal.

§ 1º Definidas as contrapartidas, estas devem compor Termo de Compromisso próprio, o qual estabelecerá as definições e o cronograma para o cumprimento dos compromissos assumidos, devendo este ser acompanhado pela equipe técnica da Secretaria.

§ 2º Para os empreendimentos imobiliários de parcelamento do solo realizados em etapas, a execução das contrapartidas poderá ser vinculada, no cronograma, a cada uma destas etapas, desde que tecnicamente viável.

§ 3º Quando houver dois ou mais empreendimentos imobiliários de parcelamento do solo em áreas contíguas ou na mesma área de influência, em tramitação simultaneamente, sendo ou não do mesmo empreendedor, a análise e a expedição das Certidões de Diretrizes considerará os empreendimentos em conjunto, sendo que as contrapartidas decorrentes poderão ser atribuídas por empreendimento, ou de forma conjunta, conforme a proporcionalidade de cada empreendimento.

§ 4º Caso o empreendedor não tenha iniciado ou concluído os projetos, as ações, as obras, os serviços ou os investimentos estabelecidos no Termo de Compromisso por fatores alheios à sua vontade, a regularização da edificação e/ou a obtenção de Termos de Recebimento de Obras ou Habite-se estarão condicionadas à prestação de garantias de aporte financeiro, sob a forma de caução com depósito em dinheiro ou fiança bancária em valor correspondente à execução das obras faltantes, acrescido de 10% (dez por cento) e desde que atendidas as demais exigências legais não relacionadas às contrapartidas tratadas nesta Lei.

§ 5º O pedido de prestação de garantias deverá ser apresentado à Secretaria de Planejamento e Gestão Pública para deferimento, desde que devidamente justificada a inviabilidade da realização das obras e/ou serviços e com a indicação de garantias de aporte financeiro para a execução das obras necessárias e pendentes.

§ 6º Sanados os motivos impeditivos da realização das obras e/ou serviços, o Poder Público deverá notificar o empreendedor para a sua realização imediata, sob pena de execução imediata da garantia apresentada.

PLE 009/2024 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 025611 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: D332672C91D534081021BD0120EE28AB





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

§ 7º Constatada a impossibilidade de execução das obras e/ou, em caráter permanente ou a longo prazo, a medida deverá ser convertida em aporte ao Fundo Municipal do Planejamento ou ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 8º As tratativas quanto a aspectos das contrapartidas não devem impedir a tramitação dos processos de licenciamentos.

Art. 8º As disposições desta Lei serão aplicadas a todos os processos de aprovação e licenciamento de empreendimentos imobiliários de parcelamento do solo, inclusive aos processos em tramitação.

Art. 9º Detalhamentos e casos omissos ou que suscitem dúvida quanto a aplicação das disposições desta Lei, poderão ser complementados, dirimidos e/ou regulamentados mediante Decreto.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Guaíba, em 24 de janeiro de 2024

Marcelo Soares Reinaldo
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.

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

PLE 009/2024 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>
CODIGO DO DOCUMENTO: 025611 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: D332672C91D534081021BD0120EE28AB

