



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
"NOSSA HISTÓRIA, NOSSA FORÇA"
Administração 2013/2016

LEI Nº 3.388, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2015.

Institui Área Especial de Interesse Social.

O **PREFEITO DE GUAÍBA, HENRIQUE TAVARES**, 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 Fica definida como Área Especial de Interesse Social – AEIS a área objeto da matrícula nº 59.364 do Registro de Imóveis desta Comarca, assim descrita:

“Uma fração de terras com área 199.846,22 m², situado na VILA MARIA, antiga Chácara Passo Fundo, zona urbana desta cidade de Guaíba/RS, com as seguintes medidas e confrontações: partindo do marco situado na divisa com propriedade de Construtora Morandi Ltda e Diocesles Claro dos Santos, matrículas 56.006 e 56.007; junto a Rua Adão Foques, mede 38,00m, no alinhamento da referida rua, onde faz frente; desse ponto, deflete na direção NOROESTE, por 128,39m, na divisa com propriedade do casal Paulo José Kern e Jane Maria W. Kern, objeto da matrícula 32.457, que lhe fica ao SUL; desse ponto, deflete na direção SUDOESTE, por 53,55m, 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 39,26m, **na divisa com** propriedade de ECK Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme matrícula 56.533, que lhe fica ao Sul; deflete novamente da direção SUDOESTE, por uma linha de 31,01m, na divisa com antiga propriedade de ECK Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme matrícula 56.533, que lhe fica a Sudeste; deflete novamente na direção NOROESTE, por 614,98m, na divisa com a propriedade de ECK Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme matrícula 56.533, que lhe fica ao Sul; desse ponto, deflete na direção NORDESTE, por 165,19m, na divisa com propriedade de ECK Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme matrícula 56.533, que lhe fica a Noroeste; nesse ponto, deflete na direção LESTE, por 186,29m, na divisa com beco de servidão de passagem existente, que lhe fica ao Norte; nesse ponto, deflete na direção NORDESTE, por 318,30m, na divisa com beco de servidão de passagem existente; desse ponto, deflete na direção SUDESTE, por 109,68m, na divisa com antiga propriedade de Eduardo Kalinowski, conforme matrícula 56.062, que lhe fica ao Nordeste; desse ponto, deflete na direção SUL, acompanhando a rede de alta tensão, por 419,22m, na divisa com a gleba “A”, remanescente deste desmembramento, que lhe fica ao Leste; desse ponto deflete na direção SUDESTE, por 71,65m, na divisa com a gleba “A” remanescente deste desmembramento, que lhe fica a nordeste; desse ponto deflete na direção NORDESTE, por 21,84m, também na divisa com a gleba “A”, remanescente deste desmembramento; e, deste ponto, deflete na direção SUDESTE por 169,94m, na divisa com propriedade de Construtora Morandi Ltda e Diocesles Claro dos Santos (matrículas 56.006 e





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
"NOSSA HISTÓRIA, NOSSA FORÇA"
Administração 2013/2016

56.007), e onde fecha a poligonal da gleba, consoante matrícula descrita, do ofício do Registro de Imóveis desta Comarca.

Art. 2º As áreas definidas como AEIS na presente Lei, deverão 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 - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária se existente;

IV - condições para o remembramento dos lotes;

V - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

VI - forma da integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na AEIS objeto do Plano;

VII - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

VIII - adequação às disposições definidas no Plano Diretor e nos planos regionais;

IX - atividades de geração de emprego e renda;

X - plano de ação social.

Art. 4º O sistema viário deverá seguir os gabaritos constantes do ANEXO 6, da Lei 2.146 de 11/10/2006, devendo:

I - prever uma Via Local 1 – VC 1, a partir da Estrada Geral Guaíba - Barra do Ribeiro, até o fundo da propriedade e/ou Área Institucional;

II uma Via Local 3 – VC 3, ao longo da área da faixa não edificável da rede de alta tensão;

a) somada a VL3 da rede de alta tensão deverá ser prevista uma ciclovia com largura total de 3,00m;

III - deverá ser previsto um total de 3 (três) conexões junto ao loteamento São Jorge, devendo obedecer os seguintes critérios:

a) no mínimo uma delas do tipo Via Local 1 – VL 1;

b) as demais devem obedecer, no mínimo, a largura existente nas vias do Loteamento São Jorge que serão continuadas;

c) uma das vias prolongadas deverá ser a Rua Sertão Santana;





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
"NOSSA HISTÓRIA, NOSSA FORÇA"
Administração 2013/2016

- d) as demais vias, preferir as continuções nos extremos da área a ser parcelada;
- e) nenhuma via deverá ser prevista sem saída.

IV - As áreas institucionais deverão ser concentradas em grandes porções, localizadas em áreas de cotas mais elevadas e serem entregues cercadas a municipalidade.

Art. 5º 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;
- 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 em função de 3 faixas de valores distintos, estabelecendo-se um percentual máximo de unidades para cada uma delas, sendo:

- a) em relação a área total da gleba, 30% (trinta por cento), poderá ter lotes de 140,00m² (cento e quarenta metros quadrados);
- b) do restante de áreas destinadas aos lotes, 70% (setenta por cento), poderá ter lotes acima de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados); e ainda
- c) do restante de áreas destinadas aos lotes, 30% (trinta por cento), deverá ter lotes acima de 225,00m²;

III - o lote mínimo para parcelamento, seguirá uma proporção em relação a área estipulada no item acima e deverá obedecer as seguintes regras:

- a) nos lotes a partir de 140,00m² (cento e quarenta metros quadrados), deverá apresentar testada mínima de 7,00m (sete metros) para lotes de meio de quadra e 9,00m (nove metros) para lotes de esquina;
- b) nos lotes a partir de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados), deverá apresentar testada mínima de 8,00m (oito metros) para lotes de meio de quadra e 10,00m (dez metros) para lotes de esquina;
- c) nos lotes a partir de 225,00m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados), deverá apresentar testada mínima de 10,00m (dez metros) para lotes de meio de quadra e 12,00m (doze metros) para lotes de esquina;

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);





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
"NOSSA HISTÓRIA, NOSSA FORÇA"
Administração 2013/2016

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

VIII - 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;

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

X - Os usos previstos para esta AEIS são:

- a) Residencial 1 e 2 - R.1 e R.2;
- 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) os usos permitidos incluirão as categorias Comercial 2 - C.2 e Serviços 2 - S.2.

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

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

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 11/10/2006 e os artigos 183 a 185, 188 a 192, 201 e seguintes, excetuados aqueles que esta lei flexibiliza.

Art. 8º Um percentual de 8% (oito por cento) do total de lotes deverá ser ofertado a lista do programa Minha Casa Minha Vida do Município, obedecendo as seguintes condições:

I - O valor de oferta será o valor de custo do lote, considerando a infra estrutura implantada, acrescido de um percentual de 20% (vinte por cento) a data do pedido de reserva;

II - Durante o processo de execução de infra estrutura o valor acima estipulado será reajustado pelo IGPM a partir de 01 de janeiro de 2016 até a conclusão das mesmas e recebimento pelos órgãos competentes;

III - Após a conclusão das obras de infra estrutura, recebimento pelos órgãos competentes e atualização dos valores conforme item 3 acima, os contratantes (previamente selecionados pela PMG), firmarão um pedido de reserva com o empreendedor nos seguintes termos e condições de pagamento:



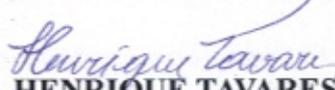


PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
"NOSSA HISTÓRIA, NOSSA FORÇA"
Administração 2013/2016

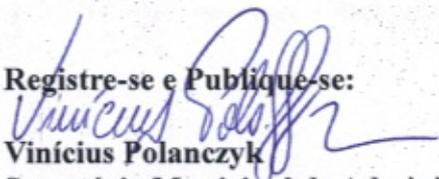
- a) O valor atualizado de cada lote será pago em 100 parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira por ocasião da assinatura do pedido de reserva e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes;
- b) as parcelas acima mencionadas serão corrigidas anualmente pelo IGPM;
- c) para celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel, o reservante deverá ter pago ao menos 12 parcelas do total do imóvel;
- d) a posse do imóvel será concretizada somente após a outorga da escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária;
- e) para aquisição do imóvel o reservante não precisara comprovar renda e nem eventuais débitos em qualquer sistema, pois o próprio imóvel ficara alienado como garantia de pagamento;
- f) fica assegurado ao reservante o direito de rescindir o pedido de reserva recebendo 70 % do valor pago até a outorga da escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária;
- g) o Reservante não poderá atrasar durante o período de pedido de reserva mais do que duas parcelas, consecutivas ou não; ocorrendo tal fato, o pedido ficara automaticamente cancelado cabendo ao reservante o recebimento de 70% dos valores efetivamente pagos, corrigidos pelo IGPM.

Art. 9º Esta Lei em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito em 28 de dezembro de 2015.


HENRIQUE TAVARES
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se:


Vinicius Polanczyk

Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos

