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

OF. GAB. Nº 397

Guaíba, 30 de junho de 2016.

Senhor Presidente:

Ao cumprimentá-lo, estamos remetendo para apreciação dessa Augusta Casa **o Projeto de Lei nº 025/2016** que **"Institui Área Especial de Interesse Social – AEIS"**

Sendo o que tínhamos para o momento e contando com o apoio desta Casa Legislativa, despedimo-nos.

Atenciosamente.

HENRIQUE TAVARES
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Ver. JORGE MORAES
M. D. Presidente da Câmara Municipal
Guaíba/RS

CAM.MUN.GUAIBA/RECEBIDO 30/JUN/2016 17:10
PLE 025/2016 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 005160 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 5181A759C14A95B8FA84B1F694DF0A01

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

Exposição de Motivos

Projeto de Lei nº 025/2016

Senhor Presidente,
Nobres vereadores:

Temos a honra de submeter à apreciação dessa Augusta Casa, o incluso **Projeto de Lei nº 025/2016**, que **"Institui Área Especial de Interesse Social – AEIS"**

É de bom alvitre esclarecer que o déficit habitacional do Município gira em torno de 5.000 unidades nas camadas econômicas mais baixas. O Plano de Habitação de Interesse Social – PLHIS, instituído por Decreto em 2014, traz em seu bojo todas as estimativas e cenários possíveis, e defende esta afirmação. Com parcos recursos e pouco repasse efetuado pela União e Estados, o Município tem de eleger prioridades e ser criativo quanto as ações efetivas que solucionem os problemas habitacionais existentes.

Nesse sentido e com a necessidade de amenizar os problemas habitacionais existentes em todo o País, surgiu o Estatuto da Cidade trazendo instrumentos que visam garantir o papel social da propriedade e permitem envolver a iniciativa privada neste tema, através da instituição de zonas especiais de interesse social, ZEIS, ou no Município, as chamadas AEIS. Com a criação de AEIS privadas, abriu-se a possibilidade de diminuição do custo do lote, fixando regras para o remembramento máximo de número de lotes no novo parcelamento; a quota ideal aumentada; e com tais ações, neutralizar a especulação imobiliária na área de interesse social, redundando em sucesso no alcance das massas de classe econômica mais baixa à lotes com infra estrutura de qualidade.

Além disso, a efetiva destinação de parte dos imóveis abaixo do custo de mercado a uma parte da população menos favorecida, garante o cumprimento da Carta Magna que prevê a função social da propriedade. Isso permite que a cidade se desenvolva de forma sustentável, ocupando seus vazios urbanos de alto custo à administração pública e diminuindo seu deficit habitacional.

PLE 025/2016 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 005160 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 5181A759C14A95B8FA84B1F694DF0A01

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

Após o gravame de AEIS na área em questão, serão as mesmas objeto do projeto de loteamento residencial de interesse social, já em andamento neste Município e seguirão todos os tramites necessários para aprovações de parcelamentos de solo previstos nas legislações vigentes.

Sendo o que se apresentava para o momento e contando sempre com o apoio dessa Casa Legislativa, na apreciação e votação de projetos legislativos, despedimo-nos.

Gabinete do Prefeito Municipal, em 30 de junho de 2016.

HENRIQUE TAVARES
Prefeito Municipal

PLE 025/2016 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 005160 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 5181A759C14A95B8FA84B1F694DF0A01

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

PROJETO DE LEI Nº 025, DE 30 DE JUNHO DE 2016

Institui Área Especial de Interesse Social - AEIS

Art. 1º Fica definida como Área Especial de Interesse Social – AEIS a área objeto da matrícula 26.746, do Registro de Imóveis desta Comarca, assim descrita:

"Matrícula do Registro de Imóveis nº 26.746 de 26 de dezembro de 1983, com acesso pela Rua Osvaldo Rodrigues de Lemos, bairro Bom Fim, com área de 110.000,00m², de formato irregular, assim descrita e caracterizada: Uma área de terra, situada no lugar denominado "BOM FIM", na zona rural deste município de Guaíba, com a superfície de 110.000,00m² (cento e dez mil metros quadrados), cujo perímetro tem seu inicio descritivo no vértice L, a partir do qual segue no rumo 72°48' SO, por uma extensão de 120,07m (cento e vinte metros e sete centímetros) até alcançar o vértice 6, do qual prossegue após leve deflexão no rumo 78°14' SO, e tendo formado um ângulo interno de 185°26', por uma extensão de 71,10m (setenta e um metros e dez centímetros), até alcançar o vértice 7, do qual inflete no rumo 75°12' SO, após formar um ângulo interno de 176°58', e percorre a distância de 61,35m (sessenta e um metros e trinta e cinco centímetros), até alcançar o vértice 8, de onde inflete no rumo 60°06' SE, por uma linha de 715,75m (setecentos e quinze metros e setenta e cinco centímetros) de extensão, após ter formado um ângulo interno de 44°42', e dividindo-se nesta extrema com imóvel de propriedade do Município de Guaíba, ao fim da qual encontra o vértice C, de cujo ponto faz inflexão num ângulo interno de 93°39', e percorre a distância de 170,10m (cento e setenta metros e dez centímetros), no rumo de 33°33' NE, até alcançar o vértice K, a partir do qual inflete no rumo 59°10' NO, após ter formado um ângulo interno de 87°17', e segue por uma extensão de 584,60m (quinhentos e quarenta e oito metros e sessenta centímetros), até atingir o vértice L, ponto inicial da descrição, com o qual acaba formando um ângulo interno de 131°58", fechando no perímetro , sendo que esse imóvel se divide, nos seguimentos iniciais que ligaram o vértice L ao vértice 8, parte com área possessória do condomínio de Ruy Carvalho Dias e outros , e parte com terras que ficam pertencendo a Noé Martins de Miranda , e na linha que une os vértices C e K, se divide com terras de propriedade de João Baptista Froes Salgado e Izaura Martins Salgado e , finalmente na reta que liga os vértices K e L, faz limite com área de terras que ficou pertencendo a Maurilio José Teixeira; e,

PLE 025/2016 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 005160 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 5181A759C14A95B8FA84B1F694DF0A01

Art. 2º Fica definida como Área Especial de Interesse Social – AEIS a área objeto da matrícula 38.685 do Registro de Imóveis desta Comarca, assim descrita:

"Matrícula do Registro de Imóveis nº 38.685 de 29 julho de 1998, com acesso pela Travessa Francisco Garcia Py, bairro Altos da Alegria, com área de 476.778,75m², de formato irregular, assim descrita e caracterizada: Uma fração de terras, situada no lugar denominado "PASSO FUNDO" zona urbana desta cidade de Guaiba/RS, sem benfeitorias, com área de 47.778,75m², com as seguintes medidas, divisas e confrontações: partindo do marco nº 1, localizado na divisa com propriedade de Wilmar Lopes da Silva, no alinhamento da da Estrada Vicinal que liga propriedades internas à Estrada Geral Guaíba-Barra do Ribeiro, e distante 104,70m; da propriedade de Luiz Magnum, que lhe fica ao Leste, formando um ângulo interno de 69°00'; segue na direção LESTE-OESTE, numa extensão de 88,00, até encontrar o marco nº 2, fazendo frente neste alinhamento, ao NORTE, para a Estrada Vicinal que liga propriedades internas à Estrada Geral Guaíba-Barra do Ribeiro; do marco nº 2, formando um ângulo interno de 146°30', segue na direção NORDESTE-SUDOESTE, numa extensão de 307,00m, até encontrar o marco nº3, dividindo-se neste alinhamento, ao NOROESTE, com propriedade de Noé Alves Py, do marco nº 3, formando um ângulo interno de 90°00', segue na direção NOROESTE-SUDESTE, numa extensão de 44,00m, até encontrar o marco nº 4, dai, formando um ângulo interno de 114°00', segue na direção OESTE-LESTE, numa extensão de 115,00m, até encontrar o marco nº 5, dai , formando um ângulo interno de 270°00', segue na direção NORTE-SUL, numa extensão de 82,00m, até encontrar o marco nº6, dai, formando um ângulo interno de 219°00', segue na direção NORDESTE-SUDOESTE, numa extensão de 38,00m, até encontrar o marco nº 7, dai, formando um ângulo interno de 183°00', segue na direção NORDESTE-SUDOESTE, numa extensão de 86,00m, até encontrar o marco nº 8, dai, formando um ângulo interno de 110°00', segue na direção NOROESTE-SUDESTE, numa extensão de 61,84m, até encontrar o marco nº 9, dividindo-se do marco nº3 ao marco nº 9, ao SUDOESTE, com a margem esquerda a jusante do Arroio Passo Fundo, do marco nº 9, formando um ângulo interno de 63°00', segue na direção SUL-NORTE numa extensão de 183,00m, até encontrar o marco nº 10, dai, formando um ângulo interno de 188°00', segue na direção SUDOESTE/NORDESTE, numa extensão de 297,50m, até encontrar o marco nº 1, ponto inicial desta descrição, dividindo-se, nestes dois alinhamento, com propriedade de Wilmar lopes da Silva.

PLE 025/2016 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 005160 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 5181A759C14A95B8FA84B1F694DF0A01

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 As áreas definidas como AEIS na presente Lei, deverão fazer parte integrante do anexo 04 da Lei 2.146, de 11 de outubro de 2006 – Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal.

Art. 5º No projeto de parcelamento do solo desta AEIS deverão ser atendidas todas as exigências das Leis de preservação e as legislações urbanísticas federais, estaduais e municipais, no que tangem a parcelamento do solo.

Art. 6º 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. 7º 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;

PLE 025/2016 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 005160 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 5181A759C14A95B8FA84B1F694DF0A01

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 temos e condições de pagamento:

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 publica de compra e venda do imóvel, o reservante devera 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. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Guaíba, em

HENRIQUE TAVARES
Prefeito Municipal

PLE 025/2016 - AUTORIA: Executivo Municipal
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf
CODIGO DO DOCUMENTO: 005160 **CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE:** 5181A759C14A95B8FA84B1F694DF0A01