



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
GESTÃO 2017/2020  
GABINETE DO PREFEITO



OF. GAB. Nº 510/2018

Exposição de Motivos  
Projeto de Lei nº 027/2018

*Senhora Presidente,*  
*Nobres Vereadores:*

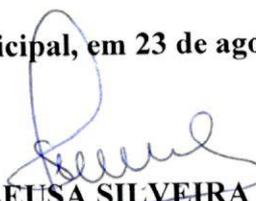
Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Augusta Casa, o incluso **Projeto de Lei nº 027/2018** que “**Altera a Lei Municipal nº 2.146/2006 e dá outras providências**”.

O presente Projeto de Lei trata-se da proposta de alteração de alguns artigos da Lei Municipal nº 2.146 de 11 de outubro de 2016 – Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal. Para tanto, temos argumentos baseados em fatos do cotidiano, repetidamente discutidos, de assuntos sobre aprovação de projetos, regularizações e outros, pertinentes à Secretaria de Planejamento Urbano, que anseia por modificações. Para que, ao invés de discussões, as aprovações sejam baseadas em alterações desta Lei visando uma melhor solução desses impasses, que se fazem presentes quase que diariamente.

Apesar de já estar sendo reformulado o Plano Diretor Municipal desde 2017, a finalização deste trabalho tem como previsão o ano de 2019. Portanto, como esclarecido acima, há a necessidade de alterarmos os pontos que consideramos de maior relevância para este oportuno momento.

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, renovando a Vossa Excelência e seus dignos pares, protestos de elevado apreço e distinta consideração.

Gabinete do Prefeito Municipal, em 23 de agosto de 2018.

  
CLEUSA SILVEIRA  
PREFEITA MUNICIPAL EM EXERCÍCIO

PLE 027/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porttal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 009712 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: AF42F09C6562DD15A6EDA2FB24C52B14





## PROJETO DE LEI Nº 027, 23 DE AGOSTO DE 2018

**"Altera e acrescenta dispositivos à Lei Municipal nº 2.146/2006 e dá outras providências."**

**Art. 1º** O art. 132 da Lei Municipal nº 2.146, de 11 de outubro de 2016, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, numerando-se o atual parágrafo único como § 1º:

"Art. 132 ...

§ 1º Não se aplica o recuo de frente de ajardinamento deste artigo, nas áreas identificadas no mapa do anexo 8, como AEIS consolidadas.

§ 2º Será admitido lote mínimo para parcelamento de solo a partir de 110,00m<sup>2</sup> (cento e dez metros quadrados), com testado mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) pra lotes de meio de quadra, e, a partir de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) para lotes de esquina, em empreendimentos voltados a programas de habitação de interesse social, financiados e garantidos pela instituição responsável pela gestão de recursos públicos para este fim (Caixa Federal e/ou outros bancos públicos que venham a gerir recursos)."

(N.R.)

**Art. 2º** O art. 163 da Lei Municipal nº 2.146, de 11 de outubro de 2016, passa a vigorar acrescido do seguinte § 5º:

"Art. 163 ...

§ 5º As lojas de pavimento térreo, com ou sem sobreloja, de uma economia, localizadas nas Ruas: São José, Vinte de Setembro, Cônego Estanislau Scherer, 7 de Setembro até o encontro da Rua Coronel Manoel Rodrigues Filho, Bento Gonçalves, Dr. Lauro Azambuja, Dr. Montaury até o encontro da Rua Vinte de Setembro, serão isentas, em projetos novos e de regularização, da previsão das vagas de estacionamento."

(N.R.)





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
GESTÃO 2017/2020  
GABINETE DO PREFEITO



**Art. 3º** O parágrafo único do art. 252 da Lei Municipal nº 2.146, de 11 de outubro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 252 ...

Parágrafo único. Admitir-se-á a implantação de condomínios de unidades autônomas em vias oficiais de largura inferior a 14,00m (quatorze metros) quando estiver previsto estacionamento de visitantes no interior do lote, na proporção mínima de 10% (dez por cento) das unidades habitacionais de vagas de estacionamento para visitantes. Em condomínios com menos de 05 (cinco) unidades habitacionais, a vaga para visitantes fica dispensada."

(N.R.)

**Art. 4º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Gabinete do Prefeito Municipal de Guaíba, em 23 de agosto de 2018**

**CLEUSA SILVEIRA  
PREFEITA MUNICIPAL EM EXERCÍCIO**

**Registre-se e Publique-se:**

**Rodrigo Ferreira Pedroso  
Secretário Substituto de Administração, Finanças e Recursos Humanos**

PLE 027/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/porta/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 009712 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: AF42F09C6562DD15A6EDA2FB24C52B14





## Proposta de Alteração do Plano Diretor

Este trabalho trata-se da proposta para alteração de alguns artigos da Lei Municipal 2.146 de 11 de outubro de 2016 - Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal. Para tanto, serão demonstrados os artigos que se pretende alterar, e terão argumentos, baseados em fatos do cotidiano, repetidamente discutidos, de assuntos sobre aprovação de projetos, regularizações e outros, pertinentes à Secretaria de Planejamento Urbano, que anseia por modificações. Para que, ao invés de discussões, as aprovações sejam baseadas em alterações desta lei visando uma melhor solução desses impasses, que se fazem presentes quase que diariamente.

Apesar de já estar sendo reformulado o Plano Diretor Municipal desde 2017, a finalização deste trabalho tem como previsão o ano de 2019. Portanto, como esclarecido acima, há a necessidade de alterarmos os pontos que consideramos de maior relevância para este oportuno momento.

Para tanto, serão abaixo descritos, primeiramente o artigo que consta atualmente no Plano Municipal, e seguidamente as propostas de alteração.

### Alteração do Artigo 132

#### Descrição:

*"II- o lote mínimo para parcelamento não poderá ser inferior a 140,00m<sup>2</sup>(cento e quarenta metros quadrados), com testada mínima de 7,00 (sete metros) e 9,00 (nove metros) nos lotes de esquina;"*

Este inciso do Artigo 132, relata dimensões de lotes para áreas especiais de interesse social. A proposta surge a partir da demanda de empreendedores que chegam ao Município ofertando construção de residências de interesse social, porém com propostas de lotes menores, não podendo ser viabilizados devido ao plano Diretor Municipal restringir as áreas e testadas mínimas citadas.

Com um estudo sucinto de projetos residenciais para atender a este público, verificou-se que com testada mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) para lotes de meio de quadra com 110,00m<sup>2</sup> (cento e dez metros quadrados) de área e 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de testada mínima para lotes de esquina, com 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área será viável a ocupação e habitabilidade relacionadas as necessidades das tipologias deste uso.

Com as dimensões minimizadas dos lotes, é possível incentivar a função social da propriedade e estimular a habitação de interesse social. Tais medidas irão possibilitar a construção de um número maior de unidades residenciais e maximizarão o uso do solo, para atender a existente e crescente demanda habitacional da população de baixa renda no Município.

**A proposta de inclusão de um parágrafo único do inciso II do Artigo 132 é a seguinte:**



Parágrafo único – Será admitido lote mínimo para parcelamento de solo a partir de 110,00m<sup>2</sup> (cento e dez metros quadrados), com testado mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) para lotes de meio de quadra, e, a partir de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) para lotes de esquina, em empreendimentos voltado a programas de habitação de interesse social, financiado e garantidos pela instituição responsável pela gestão de recursos públicos para este fim (Caixa Federal e/ou outros bancos públicos que venham a gerir estes recursos).

### **Alteração do Artigo 252**

Descrição:

*“Todo e qualquer condomínio de unidades autônomas, só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 16,00m (dezesesseis metros) com exceção do caso previsto no parágrafo único deste artigo. (Redação dada pela Lei 2382/2008).*

*Parágrafo único. Admitir-se-á a implantação de condomínios de unidades autônomas em vias oficiais de largura inferior a 14,00 (quatorze metros), quando estiver previsto estacionamento de visitantes no interior do lote, na proporção mínima de uma vaga de estacionamento para cada duas unidades habitacionais.”*

Este artigo descreve que, caso existam projetos de aprovação ou regularização requerendo condomínios implantados em lotes com testada para vias de circulação com largura inferior a 16,00m (dezesesseis metros), deverão ter previsão de 01 (uma) vaga de estacionamento para visitante a cada duas unidades condominiais.

Devido a demanda de projetos de condomínios protocolados no Município, na maioria das vezes com poucas unidades, que variam em número de 4 a 10, configurando-se em lotes de menores dimensões, é necessária uma porcentagem de vagas de visitantes de 50% a mais do número total de vagas das unidades. Sendo assim, num condomínio de seis unidades, em vias com dimensões menores de 14 metros de largura muro a muro, 06 vagas são referentes as unidades e mais 03 vagas referentes as de visitante, o que torna muitas vezes inviável o empreendimento, visto que trata-se de um número bem considerável.

Para tanto, propõe-se que continue a valer o artigo 252 desde que, no seu parágrafo único, altere-se o número de vagas de visitantes requerido, com a proporção de 10% das unidades de vagas para visitantes, e em condomínios até 5 unidades autônomas, fica dispensada a vaga de estacionamento para visitante. A definição deste número foi baseada em algumas pesquisas de outros Planos Diretores de alguns Municípios, como Manaus - AM, Florianópolis - SC e Ibirama - SC, todos referindo uma vaga de visitante a cada dez unidades condominiais. Também foram consideradas as inúmeras discussões, pesquisas e alterações em projetos para que pudessem se adequar à legislação, que neste caso é passível de questionamento mediante aos fatos expostos.

### **A proposta de criação do parágrafo único Artigo 252, é a seguinte:**

Parágrafo único. Admitir-se-á a implantação de condomínios de unidades autônomas em vias oficiais de largura inferior a 14,00 (quatorze metros), quando estiver previsto estacionamento de visitantes no interior do lote, na proporção mínima 10% das unidades habitacionais de vagas de

PLE 027/2018 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://www.camaraguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 009712 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: AF42F09C6562DD15A6EDA2FB24C52B14



estacionamento para visitantes. Em condomínios com menos de 5 unidades habitacionais, a vaga para visitantes fica dispensada.

**A proposta de criação do parágrafo quinto Artigo 163, é a seguinte:**

A proposta de alteração é para que as lojas de pavimento térreo, com ou sem sobreloja, de uma economia, possam ser isentas, em projetos novos e de regularização, da previsão das vagas de estacionamento, que hoje devem atender o anexo 10 do Plano Diretor Municipal. A ideia prevê esta isenção para edificações localizadas em vias específicas do Centro da Cidade, já consolidadas para esta atividade, no intuito de motivar a não utilização do veículo, ou então o uso do transporte público.

As vias propostas para o fim descrito são: Rua São José, Rua Vinte de Setembro, Rua Cônego Estanislau Scherer, Rua 7 de Setembro até o encontro da rua Coronel Manoel Rodrigues Filho, Rua Bento Gonçalves, Rua Dr. Lauro Azambuja, Rua Dr. Montauray até o encontro da Rua Vinte de Setembro. Estas sete vias são consideradas já consolidadas pelas atividades comerciais de loja, e pelo passeio do público transeunte sem uso de veículo.



## ATA Nº 003/2018

AOS SETE DIAS DO MÊS DE MAIO DO ANO DE DOIS MIL E DEZOITO,  
 AS DEZOITO HORAS E CINQUENTA MINUTOS, NA SALA DO GGZIM, NO PRÉ-  
 DIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍBA, TEVE INÍCIO MAIS UMA REU-  
 NIÃO DO CONSELHO DO PLANO DIRETOR. COMO Pauta: ITEM 1: PROCESSO  
 EIV 212139/2018, SUPERMERCADO CODEBAL, LOCALIZADO NA AVENIDA  
 MARECHAL CASTELO BRANCO, Nº 3037, MORADAS DA COLINA, BAIRRO CO-  
 LINA. APROVADO PELA COMISSÃO DO EIV, SEM MANIFESTAÇÕES DA COMU-  
 NIDADE. O CONSELHO APROVA POR UNANIMIDADE. ITEM 2: PROTOCOLO  
 Nº 221373/2018, SOLICITAÇÃO DE TROCA DE ZONEAMENTO EM UMA ÁREA  
 DE APROXIMADAMENTE 05 HECTARES, TROCANDO DE ZONA CENTRAL 2  
 PARA ZONA MISTA 1, DANDO CONTINUIDADE AO LOTEAMENTO MORADAS  
 DA COLINA, SENDO APROVADO POR UNANIMIDADE PELO CONSELHO. ITEM  
 PROCESSO 221747/2018, ANÁLISE DE SOLICITAÇÃO DE DIRETRIZES TÉCNICA  
 PARA ESTUDO DE IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO COM APROXIMADAMENTE  
 270 UNIDADES, DO TIPO SOBRADE, EM ÁREA URBANA, CENTRAL, COM  
 PROXIMADAMENTE 42.000,00m<sup>2</sup>. ESTE CONSELHO SOLICITOU MAIS DETA-  
 LHAMENTO DO TIPO DE CONDOMÍNIO PROPOSTO, POIS ENTENDE QUE  
 A ÁREA CENTRAL TEM UM GRANDE POTENCIAL URBANÍSTICO E NATURAL  
 A SER EXPLORADO, AGUARDANDO MAIS INFORMAÇÕES DO EMPREENDEDOR.  
 ITEM 4: SOBRE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR, CONFORME LIDA A ALTERA-  
 ÇÃO DO ARTIGO 132, PARÁGRAFO II, DO PLANO DIRETOR, FOI SUGERIDO PE-  
 LO ARQUITETO MARCELLO PETRUCCI O QUE SEGUE: " PARÁGRAFO ÚNICO  
 RA' ADMITIDO LOTE MÍNIMO PARA PARCELAMENTO DE SOLO A PARTIR DE  
 110,00m<sup>2</sup> (CENTO E DEZ METROS QUADRADOS), COM TESTADA MÍNIMA DE  
 5,50m (CINCO METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS) PARA LOTES DE MEIO  
 DE QUADRA, E, A PARTIR DE 150,00m<sup>2</sup> (CENTO E CINQUENTA METROS QUAD-  
 RADOS) PARA LOTES DE ESQUINA, EM EMPREENDIMENTOS VOLTADOS À  
 GRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, FINANCIADOS E GARANTIDOS  
 PELA INSTITUIÇÃO RESPONSÁVEL PELA GESTÃO DOS RECURSOS PÚBLICOS PARA  
 ESTE FIM; (CAIXA FEDERAL E/OU OUTROS BANCOS PÚBLICOS QUE VENHAM  
 A GERIR ESTES RECURSOS). ESTA ALTERAÇÃO FOI APROVADA POR UNAN-  
 IMIDADE; FOI LIDA A SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO DO ARTIGO 252, DO PLANO DIRETOR  
 SOBRE ESTACIONAMENTOS EM CONDOMÍNIOS. FOI SUGERIDO PELOS ARQUI-

CODIGO DO DOCUMENTO: 009712 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: AF42F69C6862DD15A6EDA2FB24C52B14  
 www.camarguaiba.rs.gov.br/portal/autenticidadepdf  
 Prefeitura Municipal  
 Executivo  
 2018 - AURORIAL  
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM



TETOS MARCELO PETRUCCI E ALEXANDRE PRASS A ALTERAÇÃO DA REDAÇÃO DE "1 VAGA DE ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES A CADA 10 UNIDADES AUTÔNOMAS, SENDO CONDOMÍNIOS COM ATÉ 10 UNIDADES AUTÔNOMAS, A VAGA DE VISITANTES FICA DISPENSADA," PARA ESTA NOVA REDAÇÃO: "ADMITIR-SE-A" A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS DE UNIDADES EM VIAS OFICIAIS DE LARGURA INFERIOR A 14,00m (CATORZE METROS), QUANDO ESTIVER PREVISTO NO INTERIOR DO LOTE, A PORÇÃO DE 10% DE VAGAS PARA VISITANTES". PARÁGRAFO ÚNICO: EM CONDOMÍNIOS DE ATÉ 5 UNIDADES AUTÔNOMAS, FICA DISPENSADA A VAGA DE ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES," E FOI LIDA A INCLUSÃO DO NOVO ARTIGO, COM PROPOSIÇÃO DE ISENÇÃO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA LOJAS DE PAVIMENTOS TÊRREOS, COM OU SEM SOBRELUTA, UMA ECONOMIA. AS VIAS PROPOSTAS SÃO: RUA SÃO JOSÉ, RUA 20 DE SETEMBRO, RUA CÔNEGO ESTANISLAU SCHERER, RUA SETE DE SETEMBRO ATÉ O ENCONTRO DA RUA CORONEL MANOEL RODRIGUES FILHO, RUA BENTO GONÇALVES, RUA DR. LAURO DE AZAMBUJA E RUA DR. MONTAUR ATÉ O ENCONTRO DA RUA 20 DE SETEMBRO. ESTAS PROPOSTAS DE ALTERAÇÕES, COM AS DEVIDAS MODIFICAÇÕES, FORAM APROVADAS POR UNANIMIDADE. EM ASSUNTOS GERAIS, FOI SOLICITADO PELO DIRETOR DE HABITAÇÃO QUE ESTE CONSELHO APROVE OS SEQUINTE RECURSOS DO FUNDO DO PLANO DIRETOR: R\$ 91.000,00 PARA DESAPROPRIAÇÃO DE LOTE URBANO COM CONSTRUÇÃO, NA RUA VASCO ALVES, PARA A MELHORIA DA MOBILIDADE URBANA, COM O SEGMENTO DA AVENIDA LOURIVAL LUIZ DA CUNHA, R\$ 100,00 PARA LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS PARA LOTEAMENTO, DISEÑO, LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DA ÁREA DA OCUPAÇÃO IRREGULAR CHAMADA DE "IPÊ" PARA FINS CADASTRAL E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. ESSES RECURSOS FORAM APROVADOS POR UNANIMIDADE. FOI SOLICITADO O FRACIONAMENTO EM QUATRO MATRÍCULAS DA ÁREA INSTITUCIONAL DA VILA PEDRAS BRANCAS, LOCALIZADA NA RUA DA CUNHA DO R.I. Nº 58347, PARA A EXECUÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO PARA ASSENTAMENTO DE FAMÍLIAS QUE ESTÃO EM ÁREAS DE RISCO. APROVADO POR UNANIMIDADE. NADA A MAIS TENDO A CONSTAR, LAURENTE SIENTE ATA QUE VAI ASSINADA POR MIM, INGRID MAIARA DA SILVA AUXILIAR DE APOIO ADMINISTRATIVO E PELOS PRESENTES NA REUNIÃO

PL 027/2018 - JUIZIA: Execução Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM https://www.camara.goiabin.gov.br/portal/autenticidade/df  
CHAVE DE VERIFICAÇÃO DE INTEGRIDADE: AF2EF09C66562D15A6E8A2FB24C52B14



QUE ENCERROU-SE AS VINTE E UMA HORAS.

*[Handwritten signatures and names]*  
 Cardina Bugmann

ATA Nº 04/2018

AUDIÊNCIA PÚBLICA

CHIAÇÃO DE AÉIS MATRICIAIS

Nº 59.683 DE DA EMPRESA  
 ARY BORTOLOTO E FILHOS LTDA LOCALIZADA  
 NO BAIRRO BOM FIM.

ÀS DEZOITOS DIAS DO MÊS DE JULHO DE  
 DOIS MIL E DEZOTO ÀS DEZOTO HORAS E QUINZE MINUTOS  
 TEVE LUCIO A PRIMEIRA CHIAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA  
 PARA A CHIAÇÃO DE UMA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - AÉIS  
 PARA A MATRICIAIS Nº 59.683 DE LOCALIZADO NO BAIRRO  
 BOM FIM, AO LADO DO LOTEAMENTO IRREGULAR NOVA GUNIBA E  
 DO LOTEAMENTO BOM FIM, COM ACESSO PELA RUA OSUNDO  
 RODRIGUES DE LACOS, À PEIDA DA EMPRESA ARY BORTOLOTO E  
 FILHOS LTDA, COM ARES DE - NUNO PARA BERTIACCO

ATA Nº 04/2018

AUDIÊNCIA PÚBLICA

CHIAÇÃO DE AÉIS MATRICIAIS Nº 59.683  
 DE 11 DE NOVENBRO DE 2015, DA EMPRESA ARY BORTOLOTO E  
 FILHOS LTDA LOCALIZADA NO BAIRRO BOM FIM. ÀS DEZOTO DIAS  
 DO MÊS DE JULHO DE DOIS MIL E DEZOTO ÀS DEZOTO HORAS E

