



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICIPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-010 Erechim – RS

Of. Exp. Cãm. N.º 200/2015

Erechim, 27 de Julho de 2015.

Excelentíssimo Senhor,  
Vereador FERNANDO AUGUSTO BARP,  
D.D. Presidente do Poder Legislativo,  
Nesta Cidade.

Senhor Presidente:

Encaminhamos-lhe o Projeto de Lei n.º 186/2015, que Declara Zona Especial de Interesse Social o “Condomínio Residencial Údine”, propriedade de Wolff e de Marco Construtora e Incorporadora SPE Ltda.

Na expectativa de que este seja acolhido, subscrevemo-nos com apreço e consideração.

Atenciosamente,

Paulo Alfredo Polis,  
Prefeito Municipal.



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-010 Erechim – RS

## PROJETO DE LEI N.º 186/2015.

Declara Zona Especial de Interesse Social o “Condomínio Residencial Údine”, propriedade de Wolff e de Marco Construtora e Incorporadora SPE Ltda.

Art. 1.º Fica declarada como Zona Especial de Interesse Social, em conformidade com o Art. 5.º da Lei n.º 4.642/2010, e suas alterações, o imóvel constituído da Chácara número vinte e um (21), com área de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), do Loteamento Andréa Kwicziski, situado nesta cidade de Erechim, Estado do Rio Grande do Sul, sem benfeitorias, estando localizado no Lado Par da Rua Irineu Fiorentin, onde faz frente, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, na extensão de 125,00 metros, com a Chácara n.º 20, de propriedade de Clarice Lucia Dall Agnol; ao Sul, na extensão de 125,00 metros, com a Chácara n.º 23, de propriedade de Andrea Kwiezinski; à Leste, na extensão de 80,00 metros, com o lote rural n.º 60; a Oeste, na extensão de 80,00 metros, com a Rua Irineu Fiorentin, onde faz frente, conforme Matrícula n.º 65.087 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Erechim - RS.

Art. 2.º A área descrita no Art. 1.º é destinada à realização de Condomínio Social, contando com:

- I – 05 blocos de 03 pavimentos, com 04 apartamentos de 02 dormitórios, por pavimento;
- II – Acesso com rampas para Portadores de Necessidades Especiais (PNE) no primeiro pavimento;
- III – Fundações em radie e estrutura em paredes de concreto moldados *In Loco* (NBR 16.055) e, laje de concreto maciça.

§ 1.º O projeto perfaz um total de 60 (sessenta) apartamentos de, aproximadamente, 49,50m<sup>2</sup> (quarenta e nove metros e cinquenta décimos quadrados) de área privativa, ficando definido, pelo menos, uma vaga de estacionamento por apartamento e 15 (quinze) vagas para visitantes, podendo ser flexibilizadas entre veículos, motos e bicicletas, contendo paraciclo, visto o caráter social do empreendimento.

§ 2.º Do total de apartamentos, no mínimo, 36 (tinta e seis) serão reservados e destinados às pessoas indicadas pelo Município, inscritas e cadastradas na Coordenadoria de Habitação, em lista de classificação obtida mediante sorteio público, a preço social, compatíveis com o Programa Habitacional “Minha Casa, Minha Vida”, ou outro que vier a substituí-lo, de acordo com as condições firmadas no Termo de Compromisso do Empreendedor.

§ 3.º A via de acesso até o empreendimento será feito em parceria, entre o Município e a Wolff e De Marco Construtora e Incorporadora Ltda.

Art. 3.º Para efeitos de Zona Especial de Interesse Social os imóveis reservados ao Município,



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-010 Erechim – RS

serão destinados à população com renda de até 6 (seis) salários-mínimos, que atendam aos critérios do Programa e as especificações dispostas no Termo de Compromisso do Empreendedor.

Parágrafo único. A cota destinada aos cadastrados pelo Município, somente poderá ser destinada a terceiros, após superado o número de inscritos junto ao Município de Erechim, com liberação expressa, emitida pelo Município ou quando os inscritos não se enquadrarem nos critérios do Programa “Minha Casa, Minha Vida” ou outro que vier a substituí-lo, sendo que o mesmo, se aplica às vagas destinadas ao Empreendedor.

Art. 4.º A validade e o reconhecimento do Loteamento como de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), fica condicionada à assinatura do Termo de Compromisso do Empreendedor com o Município e aprovação prévia pelo Conselho Municipal de Habitação, órgão representativo da sociedade.

Art. 5.º É aplicável, ao referido Loteamento, as isenções previstas nas Leis Municipais n.º 4.633/2009 e 4.642/2010 e suas alterações.

Art. 6.º Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 7.º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Erechim (RS), 27 de Julho de 2015.

Paulo Alfredo Polis  
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-010 Erechim – RS

## JUSTIFICATIVA

*“As cidades não oferecem as mesmas oportunidades a todos os seus habitantes. A maneira como as cidades são produzidas é fruto da disputa entre vários interesses que, muitas vezes, são conflitantes. Nesta disputa, vence quem tem maior poder de decisão, seja porque tem mais informações, seja porque tem mais poder econômico. Com isso, grande parte da população não tem suas necessidades atendidas, aumentando a desigualdade social e a exclusão urbana”.* (Cartilha a Cidade que Queremos – Ministério das Cidades)

O Estatuto das Cidades, determina que os terrenos e edificações têm que servir ao interesse coletivo, ou seja, têm que cumprir sua função social. O Estatuto fornece, também, instrumentos que podem ser utilizados para concretizar este interesse coletivo e, dentre eles, estão as “Operações Urbanas Consorciadas”, como segue:

*“Art. 2.º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:*

.....  
*III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.*

.....  
*XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento de oferta dos lotes e unidades habitacionais.”*

Por sua vez, a Lei Orgânica Municipal, assim dispõe acerca da habitação:

*“Art. 161 – O Município estabelecerá programa destinado a facilitar o acesso da população à habitação como condição essencial à qualidade de vida e ao seu desenvolvimento.*

*§ 1.º Os programas de interesse social serão promovidos e executados com a colaboração da sociedade e objetivarão prioritariamente:*

*I – a regularização fundiária;*

*II – a dotação de infraestrutura básica e de equipamentos sociais;*

*III – a implantação de empreendimentos habitacionais.”*

Neste sentido, o Município de Erechim, cumprindo sua missão de ente social, se associa a este empreendimento, buscando ampliar a oferta de apartamentos para que a população possa ingressar no Programa “Minha Casa, Minha Vida – Faixa 2”, em razão de que, por conta própria, não teriam condições de adquirir seu imóvel.



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-010 Erechim – RS

As parcerias firmadas entre o Município e os entes privados, buscam regular o mercado imobiliário e reduzir o preço dos apartamentos em nosso Município, tendo em vista que o valor das moradias é o grande vilão na aquisição da casa própria. Prova do resultado das referidas parcerias, é o valor de venda deste empreendimento que, para os inscritos junto ao Município, tem uma redução de 8% (oito por cento) em comparação com o limite estipulado pelo programa federal.

Diante todo o exposto, contamos com o apoio e deliberação positiva do Poder Legislativo Municipal do presente Projeto de Lei.

Prefeitura Municipal de Erechim, 27 de Julho de 2015.

Paulo Alfredo Polis  
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-010 Erechim – RS

## TERMO DE COMPROMISSO DO LOTEADOR

O Município de Erechim, CNPJ n.º 87.613.477/0001-20, representado pelo Sr. PAULO ALFREDO POLIS, Prefeito Municipal, e os Senhores CARLOS EDUARDO GIACOMINI DE MARCO, brasileiro, solteiro, portador do RG n.º 6069120761 e CPF n.º 970.060.760-72, residente e domiciliado na Av. Uruguai, n.º 327, apto 402, bairro centro, Erechim/RS, e PAULO CÉSAR VOLFF, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, portador do RG n.º 1030431843 e do CPF n.º 413.687.200-30, residente e domiciliado na Av. João Posser, n.º 1345, bairro Jardim América, Marau-RS, como Empreendedores, no fulcro de firmar o presente Termo de Compromisso referente ao Condomínio Social denominado “Residencial Údine”, de acordo com a Lei Municipal de Parcelamento do Solo, e declarando-a como Zona de Interesse Social, conforme Lei n.º ...../2015, bem como Legislação pertinente em vigor, à observância das seguintes cláusulas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Declara como Zona Especial de Interesse Social o Loteamento denominado “Condomínio Residencial Údine”, imóvel constituído da Chácara número vinte e um (21), com área de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), do Loteamento Andréa Kwicziski, situado nesta cidade de Erechim, Estado do Rio Grande do Sul, sem benfeitorias, estando localizado no Lado Par da Rua Irineu Fiorentin, onde faz frente, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, na extensão de 125,00 metros, com a Chácara n.º 20, de propriedade de Clarice Lucia Dall Agnol; ao Sul, na extensão de 125,00 metros, com a Chácara n.º 23, de propriedade de Andrea Kwiezinski; à Leste, na extensão de 80,00 metros, com o lote rural n.º 60; a Oeste, na extensão de 80,00 metros, com a Rua Irineu Fiorentin, onde faz frente, conforme Matrícula n.º 65.087 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Erechim - RS.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** A área privativa de cada apartamento, é de aproximadamente 49,50m<sup>2</sup> (quarenta e nove metros e cinquenta decímetros quadrados).

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Do total dos 60 (sessenta) apartamentos, no mínimo, 36 (trinta e seis) serão destinados para o Município colocar à disposição das pessoas inscritas a partir do cadastro municipal da Coordenadoria de Habitação, em lista de classificação mediante sorteio, e aprovação do cadastro do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, ou outro que venha a substituí-lo.

**CLÁUSULA QUARTA:** Para ter direito aos Imóveis destinados ao Município, os adquirentes deverão atender os seguintes requisitos:

- a) Residir no Município de Erechim a pelo menos um ano;
- b) Se enquadrarem nos requisitos do Programa “Minha Casa, Minha Vida” com renda de até



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-010 Erechim – RS

06 (seis) salários-mínimos;

c) Não possuir outro imóvel no perímetro Urbano de Erechim/RS;

d) Será permitido a aquisição de um único imóvel por casal e/ou individualmente, no caso de solteiro(a), desde que atenda aos critérios do Edital de Inscrição e somente por pessoas físicas.

**CLÁUSULA QUINTA:** Os Mutuários sorteados pelo Município deverão fixar residência no local, conforme os prazos estabelecidos pela Coordenadoria de Habitação, considerando ser construção tipo imóvel na planta.

**CLÁUSULA SEXTA:** Referente aos valores de comercialização, os apartamentos, destinados ao cadastro do Município, deverão ser comercializados pelo valor máximo de R\$ 106.000,00 (Cento e seis mil reais) e os apartamentos a serem comercializados pelo Empreendedor, deverão ser comercializados pelo valor máximo de R\$ 115.000,00 (Cento e quinze mil reais).

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Os valores previstos, anteriormente, serão financiados pela Caixa Econômica Federal, com os devidos encargos e/ou subsídios, conforme as regras do Programa “Minha Casa, Minha Vida” ou outro que vier a substituí-lo.

**CLÁUSULA OITAVA:** Os 60 (sessenta) apartamentos a serem construídos no Condomínio Social, estão dispostos com:

I – 05 blocos de 03 pavimentos, com 04 apartamentos de 02 dormitórios por pavimento;

II – Acesso com rampas para Portadores de Necessidades Especiais (PNE) no primeiro pavimento;

III – Fundações em radie e estrutura em paredes de concreto moldados *In Loco* (NBR 16.055), e laje de concreto maciça.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA.** O projeto perfaz um total de 60 (sessenta) apartamentos, de aproximadamente 49,50m<sup>2</sup> (quarenta e nove metros e cinquenta decímetros quadrados) de área privativa, ficando definido, pelo menos, uma vaga de estacionamento por apartamento e 15 (quinze) vagas para visitantes, podendo ser flexibilizadas entre veículos, motos e bicicletas, contendo paraciclo, visto o caráter social do empreendimento.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA.** O Empreendedor, também, se responsabiliza a auxiliar no mobiliário para o Salão de Festas.

**CLÁUSULA NONA:** Fica estabelecido que a via de acesso até o empreendimento será feito em parceria, entre o Município e a Wolff e De Marco Construtora e Incorporadora Ltda.

**CLÁUSULA DEZ:** A cota destinada aos cadastrados pelo Município, somente poderá ser



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-010 Erechim – RS

destinada a terceiros, após superado o número de inscritos junto ao Município de Erechim, com liberação expressa emitida pelo Município, ou quando os inscritos não se enquadrarem nos critérios do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, ou outro que vier a substituí-lo, sendo que o mesmo se aplica as vagas destinadas ao Empreendedor.

**CLÁUSULA ONZE:** O Empreendedor tem o prazo de 08 (oito) meses, após a aprovação de todas as licenças, para iniciar as obras de loteamento, e tem 20 (vinte) meses para concluí-las.

**CLÁUSULA DOZE:** O não cumprimento, por parte do Empreendedor, do constante nas cláusulas do presente termo, ensejará a aplicação de multa no valor de 100% (cem por cento) do maior preço estipulado na Cláusula Sexta deste Termo, além das sanções a serem aplicadas pelo Agente financiador do imóvel.

Para constar e valer em todos os seus efeitos de direito, lavrou-se o presente Termo de Compromisso, o qual, depois de lido às partes e testemunhas, foi por elas achado conforme e assinado.

.....  
Paulo Alfredo Polis  
Prefeito Municipal

.....  
Carlos Eduardo Giacomini de Marco  
Loteador

.....  
Paulo Cesar Volff  
Loteador