



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

Câmara Municipal de Vereadores de Três Coroas
Elisa Cristina Scheffer Pires
Oficial Legislativa
Matrícula: 21.56 - 411
Recebido
02/17/2025
16 horas

PROJETO DE LEI Nº. 066, DE 01 DE JULHO DE 2025.

INSTITUI COMO ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (AEIS); PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL, POR MEIO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA FAR/CALAMIDADE, FAR, FDS OU PROGRAMA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL OU DO MUNICÍPIO.

Art. 1º - Fica instituída como Área Especial de Interesse Social (AEIS), o imóvel registrado sob Matrícula do Registro de Imóveis nº 5.380, conforme croqui nº 01 em anexo.

Parágrafo único – A área instituída como AEIS, tem a seguinte descrição:

TERRENO URBANO, de forma irregular, sem benfeitorias, com área de 1.879,70m², **constituído como Área de Uso Institucional da quadra E do DESMEMBRAMENTO ENCOSTA DA SERRA**, situado na cidade de Três Coroas – RS, no bairro Encosta da Serra, na Rua Gustavo Arno Koetz, lado ímpar, esquina da Rua Governador Leonel de Moura Brizola, lado par, no quarteirão completo formado pelas Ruas Governador Leonel de Moura Brizola, Gustavo Arno Koetz, Frida Reinheimer e Joinha Willicia Naumann, tendo as seguintes medidas e confrontações: pela frente ao **OESTE**, onde mede 46,00m com a Rua Gustavo Arno Koetz; pelos fundos, ao **LESTE**, onde mede 47,40m com as propriedades de João Sidinei de Castro e de Terezinha Marques; ao **SUL**, onde mede 40,50m com a Rua Frida Reinheimer; e, ao **NORTE**, onde mede 40,00m com a Rua Governador Leonel de Moura Brizola.

Art. 2º - O imóvel descrito no art. 1º desta Lei destina-se à construção de unidades habitacionais para alienação a famílias de baixa renda, a ser operacionalizado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida FAR/CALAMIDADE, FAR, FDS OU Programa de Habitação de Interesse Social do Estado do Rio Grande do Sul ou do Município.

Art. 3º - O Regime Urbanístico para a referida área será definido posteriormente à aprovação desta Lei, por Decreto Municipal.

Art. 4º - A seleção prévia dos beneficiários para o empreendimento Habitacional de Interesse Social será feita pelo ente público, que utilizará os critérios Programa MCMV-FAR, priorizando as famílias afetadas pelas inundações maio de 2024 e quando for o Programa MCMV-FDS, os beneficiários serão do Cadastro Municipal prioritário, apresentados pela Entidade Organizadora em convênio com o Município.

Art. 5º - As famílias beneficiárias indicadas pelo ente público deverão seguir o regramento do Programa MCMV, sendo responsabilidade do ente público toda a organização e gestão do cumprimento das normas e demandas emanadas pela Caixa Econômica Federal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

Parágrafo único - A seleção para a definição final dos beneficiários será executada com a aplicação dos critérios nacionais estabelecidos pelas normas adotadas pelo Programa Nacional Minha Casa, Minha Vida – FAR/FDS, gerido pela Caixa Econômica Federal.

Art. 6º - Fica autorizado a Secretária Municipal de Planejamento, Habitação e Meio Ambiente a fornecer carta de apresentação de empreendimentos para Empresas ou Entidades Organizadoras, as quais apresentarão os projetos à Caixa Econômica Federal e executarão a construção das unidades habitacionais, conforme as normas do Programa Minha Casa, Minha Vida - FAR/FDS.

Art. 7º - O Poder Executivo adotará processo expedido de análise e aprovação de projetos que compõem esta Lei, atribuindo-lhes prioridade de forma a dar celeridade ao cumprimento de todas as etapas dos processos.

Art. 8º - O Poder Executivo fica autorizado a celebrar convênios de **cooperação** com concessionárias de energia elétrica, telecomunicações, cartório e Registro de Imóveis e Tabelionatos, visando ao atendimento das necessidades dos empreendimentos objetos desta Lei.

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

Prefeitura Municipal de Três Coroas, 01 de julho de 2025.


FABIEL CRISTOVÃO PORT
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por objetivo autorizar a alteração dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à área de 1.879,70 m², registrada sob a Matrícula nº 5.830 do Registro de Imóveis da Comarca de Três Coroas, atualmente classificada como de uso institucional e inserida em Área Especial de Interesse Social (AEIS), nos termos da legislação urbanística municipal vigente.

Propõe-se, especificamente, a alteração do índice de aproveitamento de 1,2 para 2,0 e da altura máxima permitida de 6,00 metros para 12,00 metros, mantendo-se inalterada a taxa de ocupação em 50%.

As AEIS são zonas destinadas prioritariamente à implementação de políticas públicas voltadas à habitação de interesse social, visando promover o acesso à moradia digna à população de baixa renda, dentro de um modelo de desenvolvimento urbano justo, inclusivo e ambientalmente sustentável.

Os parâmetros urbanísticos a serem alterados têm os seguintes efeitos práticos:

- **Índice de aproveitamento:** define a quantidade máxima de área construída permitida em um terreno, por meio da multiplicação do índice pela área do lote. Com o índice atual de 1,2, o potencial construtivo é de 2.255,64 m². A alteração para 2,0 possibilitará a construção de até 3.759,40 m², ampliando significativamente a viabilidade de implantação de conjuntos habitacionais verticais na área.
- **Altura máxima permitida:** estabelece o limite vertical das edificações. A proposta de elevação de 6,00 para 12,00 metros viabiliza construções de até quatro pavimentos, considerando a média de 3 metros por andar, o que é fundamental para a otimização do uso do solo urbano em projetos habitacionais de maior densidade.
- **Taxa de ocupação:** será mantida em 50%, o que significa que apenas metade da área do terreno poderá ser ocupada na projeção horizontal da edificação. Essa preservação é essencial para garantir ventilação, iluminação natural, áreas livres e espaços de convivência, assegurando qualidade urbana ao empreendimento.

A alteração dos parâmetros propostos tem como justificativa técnica e social a necessidade de viabilizar projetos habitacionais de interesse social em formato vertical, maximizando o aproveitamento da área urbana disponível e promovendo adensamento qualificado, sem comprometer os princípios da sustentabilidade, salubridade e bem-estar urbano.

A medida está em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Municipal e com as políticas públicas de habitação e planejamento urbano, ao contribuir para a racionalização da infraestrutura existente, conter a expansão horizontal da malha urbana e garantir o uso eficiente do solo.

Portanto, a alteração dos índices urbanísticos aqui proposta é imprescindível para a efetiva implementação de empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda, especialmente em resposta à demanda habitacional emergente em decorrência da calamidade pública de maio de 2024. Trata-se de uma ação concreta de promoção do direito à moradia, conforme preceituado no artigo 6º da Constituição Federal, e de relevante interesse público para o desenvolvimento sustentável e socialmente responsável do Município de Três Coroas.

Três Coroas, 01 de julho de 2025.


FABIEL CRISTOVÃO PORT
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

Memorando Interno - nº 102/2025

DE: Sec. Municipal de Planejamento, Habitação e Meio Ambiente – SMPHMA

PARA: Assessoria Jurídica – ASSEJUR

ASSUNTO: Análise de Minutas de Leis e continuidade no processo

DATA: 22/04/2025

Prezados,

Considerando a **necessidade urgente** de viabilizar a **construção de unidades habitacionais** para as famílias afetadas pelas **enchentes** junto ao lote objeto da matrícula 5.380, solicitamos que o setor responsável **analisar as seguintes minutas de lei**, essenciais para o andamento do projeto habitacional:

1. **Minuta de Lei de Doação de Área:** Para formalizar a doação da área à iniciativa habitacional.
2. **Minuta de Lei para AEIS (Área de Especial Interesse Social):** Para regulamentar e garantir a destinação da área conforme as diretrizes do **Minha Casa Minha Vida**.
3. **Carta 704:** Que visa apresentar o empreendimento no programa **Minha Casa Minha Vida**, dentro da modalidade **FAR Calamidade**, a fim de obter os recursos necessários para a execução do projeto.

Todas as minutas estão **anexas** a este memorando. Caso necessitem dos documentos em formato **editável**, podem solicitá-los através do e-mail: **engenharia2@trescoroas.rs.gov.br**.

Solicitamos, ainda, que sejam tomadas **todas as providências legais necessárias** para a **promulgação das Leis acima citadas**, garantindo a viabilização e a legalidade do processo.

Anexamos a **matrícula do imóvel** e uma **imagem aérea do local** para melhor visualização da área em questão.

Ficamos à disposição para eventuais esclarecimentos e suporte técnico que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

* 4.692 - Lei de
desafetação.


Grasiela Rutiel Huff
Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Meio Ambiente
Portaria 006/2025
Município de Três Coroas/RS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ANEXO I – IMAGEM AÉREA





CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Leonardo Selbach - Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Substituto

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

	Ofício de Registro de Imóveis	Fls.	Matrícula
	Comarca de Três Coroas/RS	1	5.380
	Livro nº 2 - Registro Geral		
	Três Coroas, 11 de março	de	2016

IMÓVEL: TERRENO URBANO, de forma irregular, sem benfeitorias, com área de 1.879,70m², constituído como Área de Uso Institucional da quadra E do **DESMEMBRAMENTO ENCOSTA DA SERRA**, situado na cidade de Três Coroas-RS, no bairro Encosta da Serra, na Rua Gustavo Arno Koetz, lado ímpar, esquina da Rua Governador Leonel de Moura Brizola, lado par, no quarteirão completo formado pelas Ruas Governador Leonel de Moura Brizola, Gustavo Arno Koetz, Frida Reinheimer e Joinha Willicia Naumann, tendo as seguintes medidas e confrontações: pela frente ao **OESTE**, onde mede 46,00m com a Rua Gustavo Arno Koetz; pelos fundos, ao **LESTE**, onde mede 47,40m com as propriedades de João Sidinei de Castro e de Terezinha Marques; ao **SUL**, onde mede 40,50m com a Rua Frida Reinheimer; e, ao **NORTE**, onde mede 40,00m com a Rua Governador Leonel de Moura Brizola. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS, inscrito no CNPJ 88.199.971/0001-53, com sede na Avenida João Correa, nº 380, Bairro centro, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido conforme livro 2-RG, Matrícula 267, deste ofício. **PROTOCOLO** - 6317 do Livro 1-C, datado de 25/02/2016.

Registrador Substituto Paulo Alexandre Valim Corrêa

Emols: Abertura de matrícula: R\$17,10 (0756.03.0900001.01630 = R\$0,70)
Processamento eletrônico de dados: R\$4,10 (0756.01.0900001.77630 = R\$0,40)

AV-1-5.380, em 11 de Março de 2016. Certifico que, a presente matrícula foi aberta, a requerimento de parte interessada e, em cumprimento ao que determina o **Provimento nº 44, Artigo 10**, de 18 de Março de 2016, Da Regularização Fundiária de Interesse Social, de conformidade com o previsto no Art. 47, VII da Lei 11.977 de 07 de Julho de 2009. **PROTOCOLO Nº 6317**, Fls. 110 do Lº1-C, em 25/02/2016. Dou fé.

Registrador Substituto Paulo Alexandre Valim Corrêa

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$30,80 (0756.03.0900001.01631 = R\$0,70)
Processamento eletrônico de dados: R\$4,10 (0756.01.0900001.77631 = R\$0,40)

(Continuação no Verso)

Tudo mais constava. O referido é verdade e dou fé.
Três Coroas - RS, 24 de março de 2016.

Emol: R\$30,80
Emol: Matrícula 5.380 - 1 página, R\$7,60 (0756.01.0900001.78116 = R\$0,40)
Emol: Emols e arquivos R\$7,90 (0756.01.0900001.78114 = R\$0,40)
Emol: Processamento eletrônico de dados R\$4,10 (0756.01.0900001.78115 = R\$0,40)
Ass: Paulo Alexandre Valim Corrêa
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Registrador Substituto

Ofício dos Registros Públicos
Leonardo Selbach
Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa
Levi Hubert
Registradores Substitutos

Três Coroas RS - Fone (51) 3546-6015



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

Memorando Interno - nº 163/2025

DE: Secretaria de Planejamento, Habitação e Meio Ambiente

PARA: ASSEJUR

ASSUNTO: SOLICITAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE ÍNDICE DE APROVEITAMENTO E
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

DATA: 30/06/2025

Prezados,

A Secretaria de Planejamento, Habitação e Meio Ambiente vem, por meio deste documento, apresentar a justificativa para a **solicitação de alteração do índice de aproveitamento de 1,2 para 2,0**, bem como da **altura máxima permitida de 6,00 metros para 12,00 metros**, referentes à área de **1.879,70 m²**, registrada sob a **Matrícula nº 5.830** no Registro de Imóveis da Comarca de Três Coroas.

A referida área está atualmente classificada como de **uso institucional** e inserida em uma **Área Especial de Interesse Social (AEIS)**, conforme definido na legislação urbanística municipal vigente. Tais zonas são destinadas prioritariamente à implementação de políticas habitacionais voltadas à população de baixa renda, sendo, portanto, essenciais para o desenvolvimento urbano socialmente justo e ambientalmente sustentável.

Explicação dos Índices Urbanísticos

- O **índice de aproveitamento** é um parâmetro urbanístico que determina a **quantidade máxima de área construída** permitida sobre um terreno, sendo calculado pela multiplicação desse índice pela área do lote. Atualmente, com índice de 1,2, a área máxima construída seria de **2.255,64 m²**. Com a alteração para **2,0**, o potencial construtivo passaria para **3.759,40 m²**, possibilitando uma ocupação mais eficaz, especialmente em edificações verticais destinadas à habitação de interesse social.
- A **altura máxima permitida** determina o limite vertical das edificações. A proposta de alteração de **6,00 para 12,00 metros** viabiliza construções de até quatro pavimentos, considerando a média de 3 metros por andar. Essa mudança é fundamental para a **implantação de conjuntos habitacionais verticais**, otimizando o uso do solo urbano.
- A **taxa de ocupação**, atualmente definida em **50%**, estabelece que apenas metade da área total do terreno pode ser ocupada na projeção horizontal da edificação. Esse



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

parâmetro contribui para a preservação de áreas livres, ventilação e iluminação natural, e será mantido, garantindo equilíbrio entre densidade construtiva e qualidade urbana.

Justificativa Técnica e Social

A alteração dos parâmetros urbanísticos solicitada tem como objetivo **viabilizar a construção de unidades habitacionais de interesse social em formato vertical**, promovendo maior aproveitamento da área urbana disponível, sem comprometer o conforto, salubridade e sustentabilidade dos empreendimentos.

A manutenção da taxa de ocupação em 50% garante áreas livres para circulação, lazer e infraestrutura de apoio, ao passo que o aumento do índice de aproveitamento e da altura máxima permitirá que a edificação atinja a densidade necessária para atender à demanda habitacional, **sem a necessidade de ampliar horizontalmente a ocupação do solo**.

Essa medida está alinhada com as diretrizes do Plano Diretor Municipal e com as políticas públicas de habitação e planejamento urbano, promovendo **adensamento qualificado**, racionalização da infraestrutura urbana e preservação ambiental.

Dessa forma, a alteração dos índices urbanísticos é imprescindível para a implementação de um projeto habitacional eficiente, socialmente justo e urbanisticamente responsável, contribuindo diretamente para a melhoria das condições de moradia da população e para o desenvolvimento sustentável do município.

Atenciosamente,


Grasiela Rutiel Huff

Secretária da SMPHMA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

Memorando Interno - nº 164/2025

DE: Secretaria de Planejamento, Habitação e Meio Ambiente

PARA: ASSEJUR

ASSUNTO: Justificativa para Doação de Área – Matrícula nº 5.830 – Três Coroas/RS

DATA: 30/06/2025

Prezados,

A Secretaria de Planejamento, Habitação e Meio Ambiente vem, por meio deste documento, apresentar a justificativa para a doação da área de 1.879,70 m², registrada sob a Matrícula nº 5.830 no Registro de Imóveis da Comarca de Três Coroas. A referida área encontra-se atualmente classificada como de uso institucional e está localizada em zona definida como Área Especial de Interesse Social (AEIS), nos termos da legislação urbanística municipal.

A proposta de doação tem por objetivo viabilizar a construção de unidades habitacionais voltadas às famílias atingidas pela calamidade pública ocorrida em 03 de maio de 2024. Muitas dessas famílias foram severamente impactadas, perdendo suas moradias e se encontrando em situação de vulnerabilidade social e habitacional.

A área será destinada à implantação de projetos habitacionais por meio de um ou mais dos seguintes programas, conforme a viabilidade técnica e financeira:

- **Programa Minha Casa Minha Vida – Subfaixa FAR/Calamidade:** voltado especificamente à população afetada por desastres naturais, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), gerido pela Caixa Econômica Federal. Neste caso, a doação do terreno pelo Município é um requisito para a viabilização do empreendimento, e não há contrapartida financeira por parte dos beneficiários.
- **Programa Minha Casa Minha Vida – FAR (Faixa 1):** destinado a famílias com renda de até R\$ 2.640,00 mensais. O FAR também prevê a possibilidade de execução de empreendimentos em áreas doadas pelo poder público, com financiamento integral pelo governo federal.
- **Programa Minha Casa Minha Vida – FDS (Fundo de Desenvolvimento Social):** voltado a entidades organizadas da sociedade civil, com foco na produção



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

- habitacional autogerida. Também pode ser aplicado à reconstrução pós-calamidade, desde que haja doação de área pública e atendimento dos critérios do programa.
- **Programas Estaduais de Habitação de Interesse Social – Governo do Estado do Rio Grande do Sul:** o Estado possui políticas habitacionais específicas para populações vulneráveis, incluindo ações de resposta a emergências e reconstrução em áreas afetadas por eventos climáticos. A doação da área pode ser utilizada como contrapartida municipal para captar recursos estaduais.
 - **Programas Municipais de Habitação de Interesse Social:** o Município também poderá desenvolver diretamente, ou em parceria com entidades ou empresas, projetos habitacionais financiados com recursos próprios ou complementares, sempre observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade e interesse público.

A doação da área visa, portanto, oferecer as condições mínimas necessárias para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, de modo a garantir o direito à moradia às famílias atingidas, conforme previsto no artigo 6º da Constituição Federal e na legislação urbanística e habitacional vigente.

Importante destacar que, conforme estabelecido, todos os custos com as obras de construção serão integralmente assumidos pela entidade ou empresa executora do projeto, não recaindo encargos financeiros sobre o Município ou sobre as famílias beneficiadas.

Diante do exposto, entende-se que a doação da área pública é medida de relevante interesse social e plenamente justificada no contexto de reconstrução e atendimento habitacional emergencial da população afetada pela calamidade.

Atenciosamente,


Grasiela Ruffel Huff

Secretária da SMPHMA