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. Câm. N.º 265/2015 Erechim, 30 de novembro 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 249/2015, que Altera a Lei n.º 4.810/2010, que reconhece o Loteamento Bem Morar Erechim como de interesse social para fins de parcelamento.

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

Atenciosamente,

Paulo Alfredo Polis,
Prefeito Municipal.

PROJETO DE LEI N.º 249/2015.

Altera a Lei n.º 4.810/2010, que reconhece o Loteamento Bem Morar Erechim como de interesse social para fins de parcelamento.

Art. 1.º Fica alterado o *caput* e o §3.º do art. 2.º, da Lei n.º 4.810, de 19 de outubro de 2010, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2.º Do total de lotes originados do parcelamento, 153 (cento e cinquenta e três) destes, que serão escolhidos entre os de menor tamanho, deverão ser reservados e destinados a pessoas indicadas pelo Município, a partir do cadastro de inscrição e lista de classificação obtida mediante sorteio público:

.....

§ 3.º As pessoas indicadas pelo município deverão obedecer aos prazos de quitação do terreno e construção estipulados pelo Departamento de Habitação, não superior a 6 (seis) meses, podendo ser prorrogado mediante justificativa. O não cumprimento dos prazos excluí o mutuário, sendo chamado outro em seu lugar.

§ 4.º O loteador deverá ofertar os 153 (cento e cinquenta e três) lotes da reserva aos cadastrados do Município, pela ordem de classificação, somente podendo ser destinado a terceiros, não cadastrados:

I – após superado o número de inscritos, junto ao Município de Erechim, ou quando os inscritos não se enquadrarem nos critérios estabelecidos nesta Lei;

II – se tiver transcorrido 10 (dez) meses, contados a partir da conclusão do Loteamento, desde que sejam comercializados no valor fixado aos beneficiários do Município."(NR)

Art. 2.º Fica alterado o *caput* e o §1.º do art. 3.º, da Lei n.º 4.810, de 19 de outubro de 2010, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3.º Os lotes destinados as pessoas indicadas pelo município deverão ser comercializados ao valor máximo de R$ 155,00 (cento e cinquenta e cinco reais), ao metro quadrado e, os demais lotes pertencentes a COOPERHAF, deverão ser comercializados ao valor máximo de R$ 200,00 (duzentos reais), ao metro quadrado.

§ 1.º Os valores previstos anteriormente, serão reajustados, anualmente, pelo INCC-M/RS ou outro que venha a substituí-lo, a contar da assinatura do termo de compromisso do Loteador, alterada por esta Lei, com o intuito de manter atualizado o valor do imóvel.

....." (NR)*

Art. 3.º Revogam-se as disposições em contrário.

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

Prefeitura Municipal de Erechim/RS, 30 de novembro de 2015.

Paulo Alfredo Polis
Prefeito Municipal

J U S T I F I C A T I V A

O presente Projeto de Lei objetiva alterar a Lei n.º 4.810/2010, que reconhece o Loteamento Bem Morar Erechim como de interesse social para fins de parcelamento.

A alteração da Lei n.º 4.810, de 19 de outubro de 2010, tem por finalidade reajustar os valores de comercialização dos terrenos do Loteamento Bem Morar Erechim, uma vez que o reajuste do INCC-M/RS não acompanhou o valor de comercialização do mercado imobiliário.

Os conceitos para a elaboração deste projeto de Loteamento Urbano do Município de Erechim, parte de elementos que compõe o novo urbanismo, entre eles: a integração do trabalho, estudo, moradia, circulação, lazer e relações sociais.

Por se tratar de um Loteamento diferenciado, a burocracia atrasou sua conclusão em mais de três anos, iniciando pela FEPAM – Fundação Estadual de Proteção Ambiental, que demorou em demasia para aprovação do licenciamento, o que pode ser confirmado com as notícias divulgadas pela imprensa, onde foram constatadas diversas irregularidades naquela entidade. Dada a complexidade e dimensões do empreendimento, inédito em Erechim em termos de Loteamentos, que atenderá mais de 400 famílias, além da doação de área para a construção de Equipamentos Comunitários, lazer e bem-estar dos moradores, a CORSAN teve dificuldades em aprovar o projeto sanitário, justamente por ser um projeto inovador e nunca realizado anteriormente em Erechim.

Dentre os diferenciais do Loteamento, destaca-se:

- Sua localização Privilegiada, junto a região sudoeste do município de Erechim, Bairro Frinape;

- Áreas institucionais centralizadas no loteamento, com nivelamento do solo planificado, pronto para receber edificações de uso público;

- Melhorias de Infraestrutura para expansão urbana;

- Distribuição de água do município com a instalação de 1500 metros de rede adutora de abastecimento de 200mm;

- Instalação de torre com reservatório de 100.000 litros;

- Instalação de Sistema de Tratamento de Esgoto Sanitário;

- Quatro estações de bombeamento e tratamento de esgoto;

- 1.515 metros de emissário de esgoto tratado, lançados em afluente licenciado;

- Instalação de Rede Coletora de Esgoto no eixo das ruas;

- Caixas Coletoras nos passeios públicos;

- Lotes terraplanados, com nivelamento para conexão com a rede pública, que minimiza os custos da edificação;

- Terraplanagem para instalação do SES – Sistema de Tratamento de Esgoto Sanitário;

- Ruas com declividades contínuas para garantir o funcionamento e a manutenção das redes;

- Maior valorização imobiliária regional, do que o valor estipulado em lei para a venda dos lotes.

A Lei n.º 5.630/2014, aprovou a liberação de parte do valor gasto na construção da Usina de Tratamento I e nos demais itens acima relacionados, por conta da entidade organizadora.

Quando houve a definição dos preços em 2010, não se mensurou toda a demanda e burocracia do empreendimento. O cronograma inicial não contemplou uma margem de custo maior, pois tratam de Lotes Sociais com o envolvimento do Município e a Cooperativa Habitacional, ambos sem fins lucrativos.

Além dos projetos não previstos, como a passagem da rede de água pela RS 211, que só foi operada mediante a construção de estrutura adequada não realizada pela CORSAN, ficando por conta do Loteador com custos superiores a R$ 100.000,00 (cem mil reais), também será responsabilidade do Loteador (não previsto no orçamento inicial), o Emissário de Esgoto tratado de 1.5 Km DN 150mm, com custo estimado em R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para a passagem da tubulação do esgoto por determinação da CORSAN com alguns pontos que houve necessidade de detonação (também sem previsão no orçamento inicial).

Apesar da correção proposta, mesmo assim teremos terrenos a preço social, com o valor médio de R$ 38.750,00 (trinta e oito mil, setecentos e cinquenta reais), que possibilitará o financiamento junto a Caixa Econômica Federal das casas, atendendo desta forma a demanda existente com mais de 1.000 inscritos para este Loteamento, lembrando que esta estrutura de esgoto poderá ser utilizada pelos Loteamentos lindeiros. Para melhor aproveitamento de toda estrutura, além dos terrenos, a Cooperativa proporcionará, também, a execução de condomínios verticais, que atenderão a mais de 80 famílias.

Pelos motivos expostos, encaminhamos-lhes o presente projeto para apreciação e deliberação por parte dos nobres Vereadores.

Prefeitura Municipal de Erechim/RS, 30 de novembro de 2015.

Paulo Alfredo Polis
Prefeito Municipal

PRIMEIRO ADITIVO AO TERMO DE COMPROMISSO DO LOTEADOR, FIRMADO ENTRE O MUNICÍPIO DE ERECHIM E A COOPERHAF– COOPERATIVA DE HABITAÇÃO DOS AGRICULTORES FAMILIARES, REFERENTE AO "LOTEAMENTO BEM MORAR ERECHIM".

O Município de Erechim – RS, CNPJ n.º 87.613.477/0001-20, representada pelo Sr. PAULO ALFREDO POLIS, Prefeito Municipal, e a Cooperativa de Habitação dos Agricultores Familiares – COOPERHAF, inscrita no CNPJ n.º 04.801.878/0001-87, com sede na Rua Servidão Capivari, 947 E, Bairro Universitário, Chapecó-RS, na condição de loteador, neste ato representada pela sua presidente Liane Vitali Kothe, brasileira, casada, portadora do RG n.º 5.789.105, CPF n.º 978.776.380-00, residente e domiciliada na Linha Santo Afonso, Município de Saudades-SC.

As partes acima constituídas, amparadas na Lei Municipal n.º 4.810/2010, deliberam e celebram o presente aditivo que altera a Cláusula XVI, e inclui a Cláusula XVIII, ao Termo de Compromisso do Loteador, que passa a vigorar, com a seguinte redação:

"CLÁUSULA XVI:

Em face ao disposto na Lei nº 4.810/2010 e suas alterações, a COOPERHAF obriga-se a destinar 153 (cento e cinquenta e três) lotes, sendo estes os de menor metragem, pelo valor máximo de R$ 155,00 (cento e cinquenta e cinco reais), ao metro quadrado, a pessoas indicadas pelo Município, a partir do cadastro de inscrição e lista de classificação obtida mediante sorteio público. Esta cota somente poderá ser destinada a terceiros não cadastrados, após superado o número de inscritos no Município de Erechim. O restante dos lotes poderão ser destinados aos associados da COOPERHAF, conforme seus critérios, pelo valor máximo de R$ 200,00 (duzentos reais), ao metro quadrado.

.....

CLÁUSULA XVIII:

Na área em que serão construídos os apartamentos, a COOPERHAF compromete-se em destinar 50% dos apartamentos a serem construídos, as pessoas indicadas pelo Município, a partir do cadastro de inscrição e lista de classificação obtida mediante sorteio público, em valor que não ultrapasse as estipulações do "Programa Minha Casa Minha Vida" ou outro que vier a substituí-lo. Esta cota somente poderá ser destinada a terceiros não cadastrados, após superado o número de inscritos no Município de Erechim." (NR)

As demais cláusulas e condições continuam vigorando assim como se encontram expressas no Termo de Compromisso do Loteador. Por estarem justos e acordados, assinam o presente Termo de Aditamento, em 05 (cinco) vias de igual teor e forma.

Prefeitura Municipal de Erechim/RS, …. de …..... de 2015.

PAULO ALFREDO POLIS
Prefeito Municipal de Erechim

LIANE VITALI KOTHE
Presidente da Cooperativa de Habitação dos Agricultores Familiares – COOPERHAF

Testemunhas: _____ _____