



**DMI – Declaração Municipal Informativa de ocupação e uso do solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10**

ENDEREÇO: R TAQUARY, 118

MZ 4 UEU 30 QTR 001 BAIRRO SANTA TEREZA

R TAQUARY

Cadastrado

Bloqueio preventivo EPAHC.

REGIME URBANÍSTICO

DENS.

ATIV.

APROV.

VOL.

Subunidade 5

-

-

-

-

* Área de ocupação intensiva

* Área especial de proteção ao ambiente natural.

* Observar Lei Complementar 717/13.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Alinhamento 05,50m DO MEIO-FIO

Largura do logradouro 20,00m

Pavimentação do passeio conforme decreto 17.302/2011

* Verificar área não edificável no interior do quarteirão em função do coletor pluvial existente.

OBSERVAÇÕES

* Imóveis marginais a rios, lagoas, lagoas e canais navegáveis da União, dos Estados ou Municípios (Lago Guaíba, Rios Gravataí e Jacuí), assim como loteamentos situados na faixa de cem metros ao longo da costa marítima e das águas navegáveis, deverão passar pelo crivo do Ministério da Marinha, através da Delegacia da Capitania dos Portos do Estado do Rio Grande do Sul, em Porto Alegre (tel.3226.1711), antes da aprovação e licenciamento junto a SMURB, conforme Ofício 0594 de 07/07/1987 do Ministério da Marinha.



**DMI – Declaração Municipal Informativa de ocupação e uso do solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10**

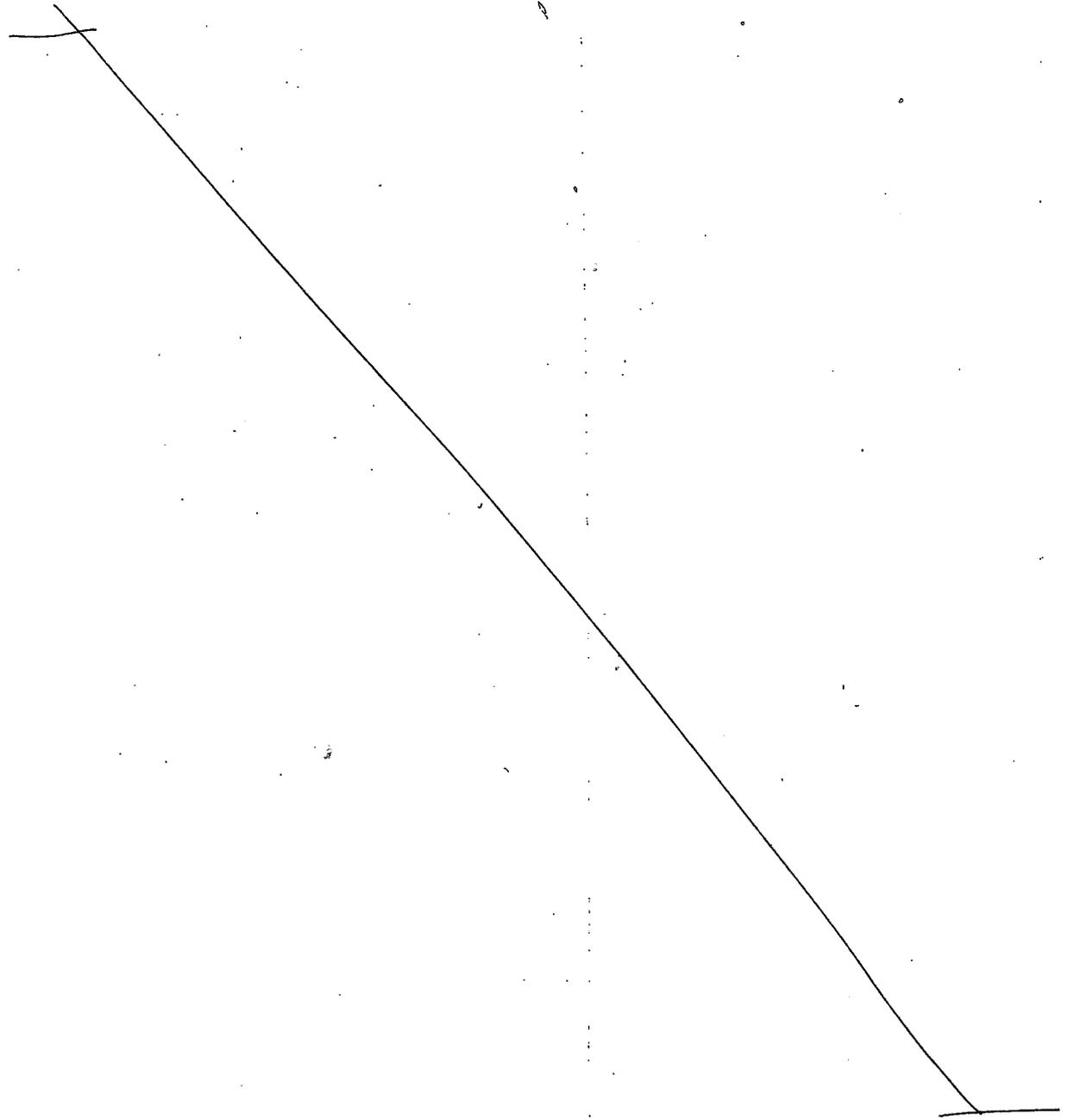
- * Os imóveis com frente para a faixa marginal do lago Guaíba, rios Gravataí e Jacuí, deverão atender à faixa de preservação, a contar do nível médio das enchentes ordinárias, conforme dispõe a Resolução 303/2002 do CONAMA. O requerente deverá contactar a Superintendência de Portos e Hidrovias (tel.3288.9200), para que esta linha seja determinada em relação às divisas do imóvel.
- * O levantamento topográfico deverá atender o Decreto 18.906/15.
- * As referências geodésicas serão fornecidas pela CCPG/SPM sito a avenida Borges de Medeiros, 2244.
- * Terrenos com área de 3.000m² ou superior, situados em zona de ocupação intensiva, estarão sujeitos a exame de consulta de viabilidade quanto ao traçado. Consultar UPSD/SMURB.
- * Observar os Decretos da SMAM: 17.232/11 (vegetação) e 13.536/01 (movimento de terras).
- * Proibida a construção ou o aterro sobre a rede pluvial ou respectiva "faixa não edificável", condicionando o "habite-se". As informações referentes à incidência ou não na rede pluvial no imóvel deverão ser, em qualquer hipótese, confrontadas "in loco" e sob a responsabilidade do requerente, anteriormente à elaboração do EVU ou projeto arquitetônico. Lotes maiores que 600m² deverão atender o Decreto nº 18.611/14 e o Decreto nº 15.371/06. Maiores informações deverão ser obtidas no DEP.
- * Para protocolização de projeto de condomínios por unidades autônomas acima de dez unidades é necessário consulta prévia ao DEP.
- * A emissão de Carta de Habitação e/ou Licença de Funcionamento para as atividades elencadas no Art. 3º § 1º da Lei 8.896/02 alterada pela Lei 11.685/14 (hospitais, clínicas, escolas, creches e instituições de longa permanência de idosos) deverá ser informada à SMAM.
- * Imóveis marginais a rios, lagoas, lagoas e canais navegáveis da União, dos Estados ou Municípios (Lago Guaíba, Rios Gravataí e Jacuí), assim como loteamentos situados na faixa de cem metros ao longo da costa marítima e das águas navegáveis, deverão passar pelo crivo do Ministério da Marinha, através da Delegacia da Capitania dos Portos do Estado do Rio Grande do Sul, em Porto Alegre (tel.3226.1711), antes da aprovação e licenciamento junto a SMURB, conforme Ofício 0594 de 07/07/1987 do Ministério da Marinha.
- * Condicionante de altura: "Novas edificações ou reformas com acréscimo de altura, nos termos dos Incisos I, II e Parágrafo Único do Artº 90 da Portaria Nº 256/CG5 de 13/05/2011, deverão ser submetidas à autorização do V COMAR - Canoas/RS."

002.054010.15.2

A(o) SPU/SMURB :
Por competência.
Em 11/11/15



Maria Conceição S. Goulart,
Chefe PS/EdificaPOA.
Matrícula 100964



LEI COMPLEMENTAR Nº 717, DE 20 DE AGOSTO DE 2013.

Institui Área Especial de Interesse Ambiental sobre área do Morro Santa Teresa, com identificação de Área de Proteção do Ambiente Natural, de Área de Interesse Cultural, bem como institui Área Especial de Interesse Social, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições que me confere o inciso II do artigo 94 da Lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica instituída no Morro Santa Teresa a Área Especial de Interesse Ambiental, com a identificação de Área Especial de Interesse Social, de Área de Proteção do Ambiente Natural, de Área de Interesse Cultural, nos termos dos arts. 76 a 78 e dos arts. 88 a 92 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre – PDDUA –, e alterações posteriores, conforme delimitado no mapa constante do Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 2º A Área Especial de Interesse Ambiental do Morro Santa Teresa instituída por esta Lei Complementar tem a finalidade de consolidar a ocupação da área, respeitado o direito à moradia das ocupações consolidadas, a preservação ambiental, a preservação do patrimônio cultural e as necessidades de ampliação e adaptação da estrutura física da Fundação de Atendimento Socioeducativo do Rio Grande do Sul – FASE.

Art. 3º O uso e a ocupação do solo da área instituída por esta Lei Complementar tem como diretriz geral a compatibilização dos usos referidos no seu art. 2º com o interesse ambiental e cultural reconhecidos, observando-se em qualquer projeto e intervenção necessários à consecução desta Lei Complementar, garantindo a manutenção do Morro Santa Teresa como bem de domínio público.

Art. 4º São Diretrizes específicas para uso e ocupação do solo do Morro Santa Teresa:

I – nas Áreas de Interesse Ambiental, de Proteção do Ambiente Natural e de Interesse cultural:

a) a definição de parâmetros urbanísticos compatíveis com a preservação natural e cultural;

b) a preservação dos recursos hídricos, das matas nativas bem como do bioma pampa do Morro Santa Teresa, em conformidade com a Resolução nº 302, de 20 de março de 2002, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama –, para os conflitos de ordem urbano-habitacional;

c) a promoção de atividades de educação ambiental e desenvolvimento sociocultural;

d) a preservação do patrimônio cultural e paisagístico existente; e

e) a elaboração de plano de manejo da área especial do Morro Santa Teresa, por meio de seleção pública, que vise a recuperação, a qualificação e a utilização das edificações existentes, dos prédios de valor histórico cultural, da saibreira e das áreas de proteção do ambiente natural.

II – na Área Especial de Interesse Social:

a) o reconhecimento e a garantia do direito à moradia das famílias ocupantes, por meio de concessão de uso especial para fins de moradia, individual e coletiva, nos termos da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001;

b) o reconhecimento do direito ao exercício de atividades produtivas nas áreas objeto de concessão, desde que vinculadas à moradia ou a estabelecimentos identificados no levantamento topográfico realizado pelo Estado do Rio Grande do Sul;

c) a promoção da regularização fundiária, urbanística, jurídica e social, com a manutenção das moradias existentes, respeitados os princípios de habitabilidade, com respeito aos usos e formas de ocupação territorial, com a ampla participação das comunidades em todas as etapas do processo;

d) a garantia de reassentamento na própria área, se houver a necessidade de deslocamento de famílias decorrente do processo de qualificação urbana das áreas objeto de regularização fundiária do Morro Santa Teresa; e

e) o estabelecimento de políticas sociais que promovam a qualidade de vida e a manutenção da população nas áreas regularizadas.

Art. 5º Com a finalidade de cumprir as diretrizes estabelecidas nesta Lei Complementar deverão ser realizadas, dentre outras, as seguintes ações:

a) a implantação de equipamentos comunitários e públicos de saúde, de assistência social, de educação, de esporte e lazer e de cultura;

b) a promoção da qualificação urbana por meio da implantação das redes de infraestrutura básica e da qualificação dos espaços públicos; e

c) a fiscalização efetiva e permanente das áreas de proteção ambiental e do patrimônio cultural.

Art. 6º Fica instituída a Área Especial de Interesse Social na categoria AEIS I, nos termos do inc. I do art. 78 da Lei Complementar nº 434, de 1999, composta pelos núcleos habitacionais Vila Gaúcha, Vila Ecológica, Vila União Santa Teresa, Vila Prisma e Vila Padre Cacique, integrantes do Programa de Regularização Fundiária desenvolvido pela Secretaria de Habitação e Saneamento do Estado do Rio Grande do Sul, conforme delimitação constante do Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1º A delimitação de que trata o Anexo I desta Lei Complementar será objeto de detalhamento decorrente do levantamento topográfico e cadastral de que trata o processo nº 1756-3200/00 da Secretaria de Habitação e Saneamento do Estado do Rio Grande do Sul, no qual, também, serão identificadas áreas para reassentamento das famílias que necessariamente deverão ser realocadas, na própria área do Morro Santa Teresa.

§ 2º O regime urbanístico instituído no *caput* deste artigo será estabelecido com base no uso e na ocupação definidos no projeto urbanístico, a partir do levantamento de que trata o § 1º deste artigo, observando-se a densidade, o índice de aproveitamento, o regime de atividades e a volumetria descritos, garantindo a ampla participação das comunidades envolvidas.

§ 3º O projeto urbanístico deverá ser desenvolvido com a participação ampla das comunidades afetadas, restringindo a ocupação às unidades habitacionais e às famílias existentes, priorizando a permanência dos moradores nas áreas objeto de regularização fundiária, bem como compatibilizando a ocupação com a preservação ambiental e cultural.

§ 4º Na eventual necessidade de desocupação em face de situação de risco ou de excedente populacional, deverá ser garantido o reassentamento em áreas situadas no Morro Santa Teresa.

Art. 7º O regime urbanístico incidente sobre as Áreas Especial de Interesse Ambiental, de Proteção do Ambiente Natural e de Interesse Cultural será estabelecido por lei após a realização de estudos que tenham como base os

resultados do levantamento topográfico e demais estudos contratados pelo Estado do Rio Grande do Sul.

Art. 8º Em face do disposto nesta Lei Complementar, fica suprimido o regime urbanístico instituído para a UEU 4030, subunidades 2, 5, 6 e 7.

Art. 9º Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 20 de agosto de 2013.

José Fortunati,
Prefeito.

Urbano Schmitt,
Secretário Municipal de Gestão.

Anexo 1



ANEXO I

Morro de Proteção de Lei da
Área Especial do Morro de Santa Tereza

Legenda

-  AEIS I - Área Especial de Interesse Social
-  AEIC - Área Especial de Interesse Cultural
-  Área de Proteção do Ambiente Natural

002.054010.15.2

À SPU/SMURB,

O processo trata de um imóvel localizado à Rua Taquary, 118, que solicita definição de regime urbanístico, para dar entrada com a aprovação de projeto de uma residência no terreno.

Conforme a DMI anexa à fl. 02, não é apresentado Regime Urbanístico para a Subunidade 05, MZ 04 – UEU 030, a mesma remete observar L. C. 717/13 (anexa às fls. 04 a 06), que institui, entre outras, Área Especial de Interesse Ambiental sobre área do Morro Santa Teresa.

A L.C. 717/13 informa que fica suprimido o regime urbanístico em que o imóvel está inserido (Art. 8º) e que este mesmo regime será instituído com base no uso e ocupação definidos em projeto urbanístico, feito a partir do levantamento topográfico cadastral de que trata o processo nº 1756-3200/00 da Secretaria de Habitação e Saneamento do Estado do Rio Grande do Sul (Art. 6º - §1º e §2º).

Primeiramente foi feito contato com a UVE/SMURB, que não sabe do que se tratava a Lei Complementar, e recomendou contato com a Bióloga Rita Valler, da SMAM. A Bióloga também não tinha conhecimento nenhum dessa Lei.

Após, entrou-se em contato com a Secretaria de Obras Saneamento e Habitação do Estado do Rio Grande do Sul, para ter uma posição sobre o processo citado no Art. 6º - §1º da lei, que trata do levantamento topográfico e cadastral da área do Morro Santa Teresa. A informação obtida, diz respeito à numeração do processo. Esta, segundo o Setor de Protocolo daquela Secretaria, está errada, uma vez que falta um algarismo numérico na identificação do mesmo.

Encaminha-se a SPU/SMURB, para orientação quanto ao procedimento a ser adotado, uma vez o regime urbanístico é inexistente e os estudos para a sua definição dependem de um processo que tramita na esfera Estadual.

Em 16/11/2015.


Argª. Camilla A. Giacomelli
Matrícula: 1133519
SMURB-CIP

Ao GS / Sr. Heraldos:

Para orientação e encaminhamentos necessários.

Em 17.11.15



Engª Elaine Vianna Hoher
Matr. 1015109
SMURB

A SPU (Eng: Saneira)

Para manifestação.

Em 18/11/2015

HERALDO VERISSIMO ARNT
SMURB - Chefe de Gabinete

AO NAA - SMURB

EM COMPARECIMENTO:

PARA O RT ANEXAR MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL.

EM 01-12-2015

Eng. Sandra Laufer

SPU-SMURB MAT. 203704

AVISO
EM 08/12/15
ASS: <i>Ymeneghini</i>
CREA: 194163-0
ATENDIDO POR.

A SDU 17:

Para análise e encaminhamentos referentes a LC 217/B

Em 19/01/16

Arq. Patrícia da Silva Tschoepke
Chefe da UPSB/SMURB
SPU Matr. 49979 4

MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — 5ª ZONA
BEL. ODONE BURTET GHISLENI - OFICIAL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



FICHA

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE 30 de JANEIRO de 19 96

1

8.178

IMÓVEL: O terreno lotado sob nº 118, medindo 16,50m de frente, ao oeste, à avenida Taquari, tendo 72,40m na face sul, onde se divide com propriedade de Eva Maria Zimmer, 67,55m na face norte, onde se divide com o terreno do prédio nº 100 de Werner Arthur Mundt e 15,45m nos fundos, ao leste, onde se divide com terreno que foi ou ainda é de Montaury Koch & Cia. Ltda.

QUARTELA: Avenidas Taquari, Jacui, Padre Cacique e ruas Ildefonso Pinto, Prisma e Otávio Dutra. **BAIRRO:** Santa Tereza.

PROPRIETÁRIO: WERNER MUNDT, brasileiro, analista de sistemas, CPF 289.902.260/15, casado com NIRVANA RODRIGUES MUNDT, residentes e domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/84.684, às fls. 1, do Lº 2 RG, 2ª Zona, arquivado neste cartório.

Em 06/02/1996

Emol.: R\$ 4,10

O Oficial:

R. 1/8.178, em 30 de janeiro de 1996.

Prot.8319

TÍTULO: PARTILHA

TRANSMITENTE: O casal de WERNER MUNDT.

ADQUIRENTE: WERNER MUNDT, brasileiro, analista de sistemas, CPF 289.902.260/15, residente e domiciliado nesta Capital.

TÍTULO: Formal de partilha extraído dos autos da ação de separação consensual, sob nº 01291040234/23642, 4ª Vara de Família e Sucessões, comarca de Porto Alegre, RS, homologado em 05/07/1991 e encerrado em 23/12/1993.

IMÓVEL TRANSMITIDO: O imóvel matriculado sob nº 8.178, deste.

VALOR DO CONTRATO: Cr\$ 7.087.000,00

Em 06/02/1996

Emol.: R\$ 114,60

O Oficial:

R. 2/8.178, em 30 de janeiro de 1996.

Prot.8320

TÍTULO: HIPOTECA

DEVEDOR: VWA COMERCIO DE ALIMENTAÇÃO LTDA., com sede n/Capital, CGC 00.456.465/0001-51.

CREADOR: BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, por sua agência Shopping Praia de Belas, RS, CGC/MF 00.000.000/3160-75.

INTERVENIENTE HIPOTECANTE: WERNER MUNDT, brasileiro, analista de sistemas, CPF 289.902.260/15, residente e domiciliado nesta Capital.

VALOR: R\$ 25.800,00

TAXA DE JUROS: Nominal 1,000% a.m. Efetiva 12,000% a.a.

PRAZO: 24 meses

VENCIMENTO 1ª PREST.: 16/02/1996

GARANTIA: O imóvel registrado sob nº 1/8.178, deste.

TÍTULO: Cédula de Crédito Comercial nº 96/00004-X, datada de 16/01/1996, emitida em favor do BANCO DO BRASIL S/A, arquivada neste

CONTINUA NO VERSO

cartório, e, registrada no LQ 3-RA sob nº 120, deste.

EM 1ª E ESPECIAL HIPOTECA

Em 06/02/1996

Emol.: R\$ 109,30

O Oficial: 

AV. 3/8.178, em 13 de março de 1998.

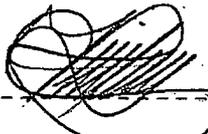
Prot.17.292

TÍTULO: CANCELAMENTO DE HIPOTECA R.2

Conforme Baixa de Registro emitida pelo BANCO DO BRASIL S.A. em 20/02/1998, arquivada n/cartório, fica cancelada a hipoteca objeto do R.2/8.178.

Em 17/03/1998

Emol.: R\$ 18,70

Reg. 

R. 4/8.178, em 26 de maio de 2000.

Prot.27.542

TÍTULO: PENHORA

EXEQÜENTE: MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, CGC 92.963.560/0001-60.

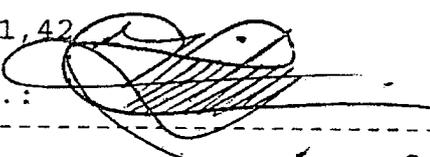
EXECUTADO: WERNER MUNDT, brasileiro, analista de sistemas, RG 6007181347-SSP/RS, CPF 289.902.260/15, residente e domiciliado nesta Capital.

TÍTULO: Mandado de Registro de Penhora extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal do Município processo nº 102582039, 6ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Porto Alegre/RS, dado e passado aos 29/03/2000.

VALOR DA AÇÃO EM 22/10/1999: R\$ 13.331,42

Em 31/05/2000

Emol.: R\$ 8,23 VRE A RECEBER

Reg.: 

AV.5/8.178, em 26 de setembro de 2011.

Prot.: 84.520

TÍTULO: CANCELAMENTO PENHORA R.4

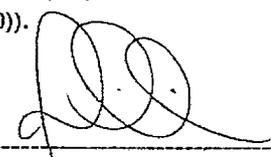
Conforme ofício nº 2614/2004 datado de 08/07/2004, extraído dos autos da ação de execução fiscal do Município processo nº 102582039 da 8ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central - 1º Juizado de Porto Alegre/RS, arquivado neste SRI., **fica cancelada a penhora sob R.4.**

Também foi efetuado o pagamento dos emolumentos referente ao R.4 (R\$ 175,80 / 0473.06.1000006.01072 (R\$ 4,00)) e respectivo processamento eletrônico (R\$ 2,70 / 0473.01.1100004.05218 (R\$ 0,20)).

Em 03/10/2011.

Emol.: R\$ 87,90 / 0473.06.1000006.01073 (R\$ 4,00)

Proc.eletrônico R\$ 2,70 / 0473.01.1100004.05219 (R\$ 0,20)

Reg.: 

AV.6/8.178, em 04 de abril de 2014.

Prot.: 95.539

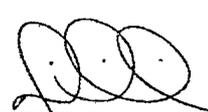
TÍTULO: INSCRIÇÃO MUNICIPAL.

Averbação com base no ofício-circular nº 007/2012, processo nº 10-11/002979-5 da CGJ/RS, e nos termos do artigo 378, inciso II, CNMR/RS, para constar que o imóvel desta matrícula está inscrito no cadastro da SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA sob nº 2014203.

Em 10/04/2014.

Emol.: R\$ 25,60 / 0473.03.1300002.09201 (R\$ 0,55)

Proc.eletrônico: R\$ 3,40 / 0473.01.1400001.03095 (R\$ 0,30)

Reg.: 

AV.7/8.178, em 04 de abril de 2014.

Prot.: 95.539

TÍTULO: ALTERAÇÃO ESTADO CIVIL.

Conforme requerimento emitido aos 26/03/2014, acompanhado de provas, arquivado neste SRI, fica constando



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
 SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
 COMARCA DE PORTO ALEGRE
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE 04 de ABRIL de 2014.

FICHA	MATRÍCULA
2	8.178

WERNER MUNDT passou ao estado civil de divorciado, por sentença datada de 14/12/2001 da 4ª Vara de Família e Sucessões de Porto Alegre/RS, transitada em julgado aos 04/02/2002; que **WERNER MUNDT casou** do regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, aos 04/01/2008, com SILVANA PRAÇA LIESENFELD.
 10/04/2014.

Emol.: R\$ 56,60 / 0473.04.1200005.01498 (R\$ 0,70)
 Proc.eletrônico: R\$ 3,40 / 0473.01.1400001.03096 (R\$ 0,30)

Reg.:

R.8/8.178, em 04 de abril de 2014.

Prot.: 95.539

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: WERNER MUNDT, analista de sistemas, CPF 289.902.260/15, CI 6007181347-SSP/RS, com nacionalidade de s/m, SILVANA PRAÇA LIESENFELD, pedagoga, CPF 502.474.840/91, CI 2041258167-SSP/RS; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE: **MÁXIMA INTELIGÊNCIA OPERAÇÕES ESTRUTURADAS E EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ 11.304.129/0001-00, com sede nesta Capital.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Escritura pública de compra e venda lavrada aos 26/03/2014, nº 62.788/020, Livro 241-A, fls. 043 a 044, 4º Tabelionato de Porto Alegre/RS.

VALOR: R\$ 540.000,00 AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 1.000.000,00

Em 10/04/2014.

Emol.: R\$ 2.555,40 / 0473.09.0700010.03074 (R\$ 13,55)
 Proc.eletrônico: R\$ 3,40 / 0473.01.1400001.03097 (R\$ 0,30)

Reg.:

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE PORTO ALEGRE SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 5ª ZONA	Emolumentos	
	Certidão..... R\$ 20,30 Selo 0473.03.1500004.03510: R\$ 0,70 Processamento eletrônico... R\$ 3,60 Selo 0473.01.1500001.11308: R\$ 0,40	
Certidão reprográfica extraída nos termos do § 1 do art. 19 da Lei 6015/73, e Lei nº 6216/75. Porto Alegre, 04 / DEZEMBRO / 2015	TOTAL..... R\$ 25,00	
Assinatura: _____		
Registrador – Bel. Odone Burtet Ghisleni Registrador Substituto – Bel. Marcos Aurélio Freitas Ghisleni Registradora Substituta – Bel. Rosália Tortorelli		

À ASSEJUR:

O imóvel objeto deste expediente se encontra dentro dos limites da MZ 4 UEU 30 SUBUNIDADE 05 e se trata de Área Especial de Interesse Ambiental em Área Especial de Proteção ao Ambiente Natural, não havendo regime urbanístico definido. Segundo o Art. 73 e §3 do Art. 86 do PDDUA, neste caso deve ser apresentado EVU por tratar-se de Projeto Especial de Impacto Urbano.

O imóvel também está situado em local de Bloqueio Preventivo pela EPAHC (Equipe de Patrimônio Histórico e Cultural municipal) o que também justificaria a análise de EVU, segundo o Art 61 inciso II do PDDUA.

No entanto, a DMI indica que deve ser observada a Lei Complementar municipal nº 717/2013, que instituiu a Área Especial do Morro Santa Teresa. Em seu art.7º, a lei diz que: **“O regime urbanístico incidente sobre as Áreas Especial de Interesse Ambiental, de Proteção do Ambiente Natural e de Interesse Cultural será estabelecido por lei após a realização de estudos que tenham como base os resultados do levantamento topográfico e demais estudos contratados pelo Estado do Rio Grande do Sul.”** Portanto, mesmo que se ingressasse com projeto de EVU não seria possível aprová-lo sem antes termos o resultado deste estudo estadual citado na lei.

A lei, em seu Art. 8º, suprimiu o regime da UEU 4030, Subunidades 2,5,6 e 7 a fim de resguardar o patrimônio ambiental e promover a regularização fundiária de uma série de ocupações irregulares junto ao Morro Santa Teresa. Porém, dentro do limite da subunidade 05, também se encontram áreas de particulares sem regime urbanístico definido, como no caso deste requerente, situação ilustrada abaixo.

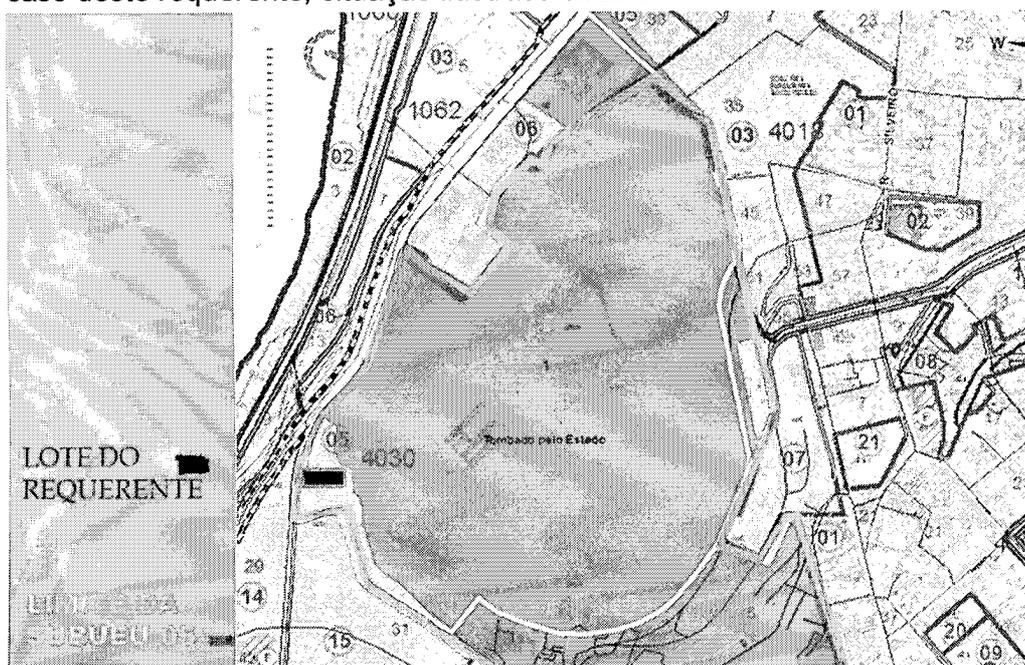


Figura 4: montagem da situação do regime urbanístico da área.

002.054010.15.2

A remoção do regime acabou restringindo a ocupação do solo em uma área já urbanisticamente consolidada, com edificações residenciais e com uma estrutura fundiária estabelecida. Na imagem a seguir é possível visualizar esta ocupação e os lotes fiscais no entorno do lote do requerente.



Figura 5: imagem extraída do google earth em 18/02/2016.

A fim de propor uma solução para este entrave provocado pela Lei Complementar N° 717, solicitamos parecer desta ASSEJUR sobre qual seria a opção juridicamente mais adequada para a dissolução deste problema.

Em 19/02/2016.

Arq. Simone Stangler
Matrícula 155461/4
CPU/SMURB



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
PROCURADORIA MUNICIPAL SETORIAL

Manifestação Jurídica nº 027/2016

Processo nº 002.054010.15.2

Requerente: Marcos Biazus

Endereço: Rua Taquary, 118

Trata-se de consulta acerca da opção juridicamente mais adequada para a resolução de conflito causado pela aplicação da Lei Complementar 717 de 20 de agosto de 2013 que suprimiu o regime urbanístico da região.

A referida lei delimita área especial de interesse ambiental sobre área do Morro Santa Teresa, com identificação de área de proteção do ambiente natural, de área de interesse cultural, nos termos que preceituam os artigos 76 a 78 e 88 a 92 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental,

Em sua exposição de motivos, a referida lei traz por justificativa, a proteção das áreas especiais de interesse ambiental, destacando que *que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico*

Ocorre que a área delimitada teve o seu regime urbanístico suprimido e o novo regime urbanístico deveria ser efetivado somente após levantamento topográfico e cadastral feito pelo estado do Rio Grande do Sul. No entanto, conforme relatado pela equipe técnica, tal estudo não fora realizado, gerando dúvidas quanto a qual regime aplicar, notadamente nas propriedades particulares, que integram o novo traçado.

Assim, sendo área de interesse ambiental, em não havendo regime urbanístico definido e não existindo estudo topográfico para basear a criação de regime futuro, tal aplicação deve ser feita em consonância com os ditames do PDDUA, instrumento

básico da política urbana, buscando atender os objetivos da referida lei complementar que demarcou a área de proteção especial.

Em sendo área especial de interesse ambiental é importante colacionarmos as disposições do PDDUA acerca do tema.

Art. 73. Áreas Especiais são aquelas que exigem regime urbanístico específico, condicionado a suas peculiaridades no que se refere a características locacionais, forma de ocupação do solo e valores ambientais, classificando-se em:

I – Áreas Especiais de Interesse Institucional;

II – Áreas Especiais de Interesse Urbanístico;

III – Áreas Especiais de Interesse Ambiental.

§ 1º Nas Áreas Especiais, até a definição do regime urbanístico próprio, por lei específica, será concedido licenciamento para parcelamento do solo, uso e edificação, através de Projetos Especiais, resguardadas as condições ambientais desejáveis, não podendo acarretar prejuízo aos valores ambientais intrínsecos que determinaram a instituição da Área Especial de que se trata.

Ainda, o art. 86 § 3º do mesmo diploma estabelece que *as intervenções em Áreas de Proteção do Ambiente Natural, de forma obrigatória, e em Áreas de Interesse Cultural, por solicitação do interessado, deverão ser objeto de EVU, constituindo Projeto Especial de Impacto Urbano.*

Isto posto, é possível verificarmos que a literalidade da lei, PDDUA, já resolve a problemática entabulada, uma vez que prevê a definição de regime urbanístico através de projetos especiais quando ainda não definido tal regime por lei específica.

Nesse sentido o artigo 90 do PDDUA bem elucida a forma de aplicação do regime urbanístico para a área em questão.

Art. 90. As Áreas de Proteção do Ambiente Natural têm limites e regime urbanístico constantes no Anexo 1, os quais serão detalhados mediante Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU, a ser aprovado.

§ 1º O EVU compreende o inventário do meio físico e biótico, a delimitação geográfica e o zoneamento interno de usos, compreendendo definições quanto a traçado viário e equipamentos.

§ 2º A elaboração de EVU será de iniciativa do Poder Público ou do requerente, sendo que para a sua elaboração serão observados o regime urbanístico e os princípios estabelecidos na Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, com alterações posteriores, e no Código Florestal Estadual.

§ 3º A aplicação dos princípios referidos no § 2º deste artigo será disciplinada por instrumento legal adequado, ouvidos os Conselhos Municipais competentes.

§ 4º O uso e a ocupação do solo serão autorizados mediante a compatibilização do regime urbanístico estabelecido para o local ou entorno, desde que resguardados os valores naturais intrínsecos que determinaram a instituição da Área de Proteção, observado, ainda, o que segue: I – permissão restrita ao uso e ocupação do solo, mediante seleção de atividades passíveis de implantação, dentre as previstas para o local ou entorno; II – redução dos padrões urbanísticos relativos aos dispositivos de controle das edificações vigentes para o local ou entorno.

Sendo assim, entendo serem aplicáveis para o caso as disposições constantes no PDDUA, notadamente a necessidade de projeto especial de impacto urbano, assim como a obrigatoriedade de elaboração de E.V.U., a fim de estipular-se o regime urbanístico adequado para o caso.

Porto Alegre, 07 de março de 2016.


Germano Bremm
Matr. 159478-OAB/RS 80.483
ASSEJUR/SPM

002.054010.15.2

A CIP

O imóvel objeto deste E.U. se encontra dentro dos limites da SUBunidade MZ 4 UEU 30 SUBUNIDADE 05 e se trata de Área Especial de Proteção ao Ambiente Natural, não havendo regime urbanístico definido.

No entanto, sobre a área também incide regulamentação dada pela Lei Complementar 717/ 2013. A referida lei suprime o regime urbanístico da área e informa que deverá ser estabelecido novo regime após a criação de lei específica.

A fim de eliminar quaisquer dúvidas a respeito desse tema, foi consultada a assessoria jurídica, que entendeu ser aplicável neste caso a apresentação de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) para definir regime urbanístico adequado. Entendendo que o PDDUA (Art 73 §1º) já prevê que nos casos de Áreas Especiais enquanto não forem definidos os regimes através de lei específica será concedido licenciamento para o parcelamento do solo, uso e edificação, através de Projeto Especial de Impacto Urbano.

Em 08/04/2016


Arq. Simone Stangler
Matrícula 155461/4
CPU/SMURB