



## AUTÓGRAFO Nº 88/2018 AO PLO Nº 068/2018

Autoriza o Município de Gramado a adquirir área de terras através de transferência de direito de construir, e dá outras providências

**Art. 1º** O Município de Gramado fica autorizado a adquirir área de terras de Gramado Parks Intermediações e Investimentos Ltda ME registrado sob o n. 18.089 no Registro de Imóveis da Comarca de Gramado, por meio de transferência de direito de construir, com o objetivo de ampliar a área pública destinada ao Parque das Orquídeas, mediante a realização de dação em pagamento através da transferência de índices construtivos, a título de indenização, com a seguinte descrição:

“UM TERRENO, com formato irregular, designada como Fração 03, situado na zona urbana desta cidade, Bairro Avenida Central, sem quarteirão definido, distantes 176,76m da esquina formada pela Rua Venerável com a Av. das Hortênsias, sem benfeitorias, com uma área total de 71.995,43m<sup>2</sup> (setenta e um mil, novecentos e noventa e cinco metros e quarenta e três decímetros quadrados) com as seguintes medidas e confrontações: partindo do vértice M12 formando um ângulo interno de 91°51'35”, segue no sentido Oeste – Leste pelo lado norte, confronta-se com imóveis de Marcelo Júlio Hauser Brody, matrícula nº 12.157, de Marcelo Júlio Hauser Brody, Matrícula nº 12.158, de Francisco Carlos Leal Tourrucão e Vera Regina C. Tourrucão, matrícula nº 4.858, de Calístemon Participações Ltda., matrícula nº 11.342, na extensão de 84,56m entre os vértices M12 e V4; formando um ângulo externo de 178°47'34” segue no sentido Oeste – Leste pelo lado norte, confronta-se com imóveis de Calístemon Participações Ltda., matrícula nº 11.342, de George Cláudio Hauser Brody, matrícula nº 12.177, de George Cláudio Hauser Brody, matrícula 12.178, de Paulo José Hauser Brody, matrícula nº 12.139, de Paulo José Hauser Brody, Matrícula 12.140, de Planurb – Planejamento Urbanização Promoções Ltda., matrícula nº 155, na extensão de 145,46m, entre os vértices V04 e M31; formando um ângulo interno de 89°27'00” segue no sentido Norte-Sul pelo lado leste, confronta-se com imóvel de Herrmann Ulrich Nelz – fração 05 desta divisão na extensão de 110,36m, entre os vértices M31 e M30; formando um ângulo interno de 255°22'19” segue no sentido Oeste – Leste pelo lado norte confronta-se com imóvel de Herrmann Ulrich Nelz – Fração 05 desta divisão, na extensão de 5,99m, entre os vértices M30 e M29; formando m ângulo interno de 255°22'19” segue no sentido Oeste – Leste pelo



lado norte, confronta-se com imóvel de Herrmann Ulrich Nelz, na extensão de 96,33m, entre os vértices M29 e M28; formando um ângulo interno de 146°12'22" segue no sentido Noroeste-Sudeste pelo lado nordeste, confronta-se com imóvel de Herrmann Ulrich Nelz – Fração 05 desta divisão, na extensão de 107,95m, entre os vértices M28 e M27; segue no sentido Nordeste – Sudoeste pelo lado sudeste, confronta-se com a RS 235 – AV. das Hortênsias, na extensão de 118,60m, entre os vértices M27 e M25C, segue no sentido Leste – Oeste pelo lado Sul, confronta-se com a fração 3A deste desmembramento de propriedade de Marlene Nelz, na extensão de 43,45m, entre os vértices M25C e M25A; segue no sentido nordeste – sudoeste pelo lado sudeste, confronta-se com a fração 3A deste desmembramento de propriedade de Marlene Nelz, na extensão de 30,00m, entre os vértices M25A e M25B, segue no sentido Leste-Oeste pelo lado Sul, confronta-se com a Fração 3A deste desmembramento de propriedade de Marlene Nelz, na extensão de 30,00m, entre os vértices M25B e M25 (esta linha está sobre a faixa de domínio da RFFSA), segue no sentido Sudoeste –Nordeste pelo lado noroeste, com imóvel de Herrmann Ulrich Nelz – Fração 04 desta divisão, na extensão de 30,72m, entre os vértices M25 e M24; segue no sentido Leste-Oeste pelo lado sul, confronta-se com imóvel de Herrmann Ulrich Nelz – Fração 04 desta divisão, na extensão de 57,01m, entre os vértices M24 e M23; segue no sentido Leste-Oeste pelo lado sul, confrontando-se com imóvel de Herrmann Ulrich Nelz – Fração 04 desta divisão, na extensão de 23,39m, entre os vértices M23 e M15; segue no sentido Leste – Oeste pelo lado sul, confronta-se com imóvel de Herrmann Ulrich Nelz – Fração 02 desta divisão, na extensão de 220,84m, entre os vértices M15 e M14; formando um ângulo interno de 89°29'27" segue no sentido Sul – Norte pelo lado oeste, confronta-se com imóvel de Herrmann Ulrich Nelz – Fração 02 desta divisão, na extensão de 243,90m, entre os vértices M14 e M13; segue na mesma direção, confrontando-se com a área comum 03, na extensão de 17,46m entre os vértices M13 e M12.

(...)

Av. 1-18.089, de 18 de Novembro de 2004.

CERTIFICO QUE, mediante Mandado de Retificação, datado de 16 de novembro de 2.004, expedido pelo Cartório Judicial local, ass. Pelo Exmo. Sr. Dr. Cyro Púperi, Juiz de Direito, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: a RETIFICAÇÃO da área do imóvel objeto desta matrícula, de 71.995,43m<sup>2</sup>, para **85.563,59m<sup>2</sup>** (oitenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e três metros e cinquenta e nove decímetros quadrados). A alteração da área não afeta nenhum dos limites da fração. Dou fé.-

(...)"

**Art 2º** A área de terras a ser adquirida está zoneada como ZR1, ZR1-E, ANE e APP, e inserida na poligonal de interesse público, que está identificada no Anexo X da Lei



Municipal nº 3.296/14, item 7 e Área Para Equipamentos Públicos Comunitários e Institucionais de Sobreposição, item 4), conforme consta nos mapas Anexo I desta Lei.

**Art. 3º** A título de indenização ao proprietário do imóvel descrito no artigo 1º, concede-se a este a “transferência do direito de construir” no percentual de 46,21% do potencial construtivo total da área de matrícula, através de escritura pública, conforme o demonstrativo do anexo II desta Lei.

§ 1º Para o cálculo da transferência do direito de construir foi considerado o valor de avaliação de mercado da área, segundo o art. 171 da Lei Municipal nº 3.296/14, tendo como parâmetro o Laudo de Avaliação constante no anexo III, de responsabilidade do Eng. Henrique Brighenti – CREA/SC 125.779-0, servidor efetivo da Prefeitura Municipal de Gramado.

§ 2º O percentual remanescente do potencial construtivo do imóvel descrito no artigo 1º desta Lei não gerará qualquer direito à reclamação ou indenização por parte do proprietário.

**Art. 4º** A aplicação do potencial construtivo indenizado que trata esta lei obedecerá a seguinte forma:

I – deverá ser acrescido sob a forma de um (01) pavimento Tipo, além do número máximo permitido pela Lei Municipal nº 3.296/14 nas seguintes obras:

#### **1. GRAMADO EXCLUSIVE RESORT**

Alvará de aprovação: 464 /16  
Matrícula do terreno: nº 31.625  
Endereço: Av. das Hortênsias 4079  
Zoneamento: Zona Comercial 1  
Potencial construtivo acrescido: 2.079,58 m²  
Área de terreno equivalente a ser acrescido: 2.079,58 m²  
Valor terreno equivalente: R\$ 2.465.716,41  
Percentual de acréscimo de área construída: 15,34%

#### **2. GRAMADO HYDROS RESORT SPA**

Alvará de aprovação: 467/16





Matrícula do terreno: nº 32.575  
Endereço: ERS 235, Km 31  
Zoneamento: Zona Residencial 2  
Potencial construtivo acrescido: 7.911,70 m²  
Área de terreno equivalente a ser acrescido: 11.302,43 m²  
Valor terreno equivalente: R\$ 1.005.124,97  
Percentual de acréscimo de área construída: 9,1969%

### **3. GRAMADO BUONA VITTA RESORT SPA**

Alvará de aprovação: 466/16  
Matrícula do terreno: nº 32.786  
Endereço: Estrada Linha 28  
Zoneamento: Zona Residencial 2  
Potencial construtivo acrescido: 6.867,70 m²  
Área de terreno equivalente a ser acrescido: 13.735,40 m²  
Valor terreno equivalente: R\$ 977.136,36  
Percentual de acréscimo de área construída: 14,1694%

### **4. GRAMADO BV RESORT**

Alvará de aprovação: 463/16  
Matrícula do terreno: nº 26.965  
Endereço: Av. das Hortênsias 4665  
Zoneamento: Zona Residencial 3  
Potencial construtivo acrescido: 2.825,07 m²  
Área de terreno equivalente a ser acrescido: 2.173,13 m²  
Valor terreno equivalente: R\$ 515.314,50  
Percentual de acréscimo de área construída: 20,7556%

Parágrafo único. Para os acréscimos nas obras descritas no *caput* do artigo 4ª ficam dispensados os seguintes requisitos urbanísticos previstos na Lei Municipal nº 3.296/14:

- I – coeficiente hoteleiro;
- II – coeficiente ideal;
- III – vagas obrigatórias (referente às unidades acrescidas);
- IV – percentual de área qualitativa (referente à área acrescida);
- V – altura e número de pavimentos para a zona receptora;
- VI – índice de aproveitamento (definido pelo pavimento acima do previsto, conforme projeto aprovado);



VII – limite de 10% de ATAR e/ou TDC (definido pelo pavimento a ser acrescentado);

VIII – recuos proporcionais ao pavimento acrescentado;

IX - exigência de audiência pública para aprovação de projetos;

X - O permutante poderá prorrogar, uma única vez e por igual período de 180 dias, o prazo previsto na primeira parte do Inciso II, do art. 8º do PDDI.

**Art. 5º** São obrigações do Município de Gramado e do proprietário do imóvel:

I – do proprietário do imóvel:

a) realizar a transferência do imóvel descrito no art. 1º desta Lei ao Município de Gramado, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da última aprovação dos acréscimos nos projetos descritos no art. 4º, inciso I.

b) realizar o pagamento de tributos e emolumentos referentes às transferências do potencial construtivo para as obras do indenizado descritas no art. 4º desta Lei.

II – do Município de Gramado:

a) realizar todos os atos necessários para transferência do imóvel descrito no art. 1º desta Lei ao patrimônio público, inclusive os emolumentos cartorais, e do respectivo potencial construtivo por escritura pública em nome de Gramado Parks Intermediações e Investimentos Ltda ME , observado o anexo II desta Lei.

b) aprovar os projetos descritos no art. 4º, inciso I, conforme previsto nesta Lei.

c) realizar todos os atos necessários para transferir o potencial construtivo indenizado para as obras descritas no Art. 4º, por escritura pública, conforme previsto no Art. 173 da Lei Municipal 3.296/2014.

Parágrafo único. A transferência do imóvel descrito no art. 1º desta Lei pelo proprietário em favor do Município de Gramado, ocorrerá no prazo descrito na alínea “a” do inciso I do art. 5º deste diploma legal ainda que não tenham sido executadas as obras dos pavimentos Tipo descritos no inciso I do art. 4º desta Lei.



**Art. 6º** Em razão de sua especificidade, as disposições desta Lei prevalecem sobre quaisquer outras normas municipais que regulamentem o uso e ocupação do solo, incluindo alterações no Plano Diretor e Decretos Municipais.

Parágrafo único. Os licenciamentos ambientais emitidos para as obras descritas no art. 4º, inciso I desta Lei, deverão ser readequados para regularizar os pavimentos TIPO que forem acrescentados naquelas edificações, a partir da entrada em vigor deste normativo legal.

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

Gramado, 03 de dezembro de 2018.

**João Alfredo de Castilhos Bertolucci**  
**Prefeito de Gramado**



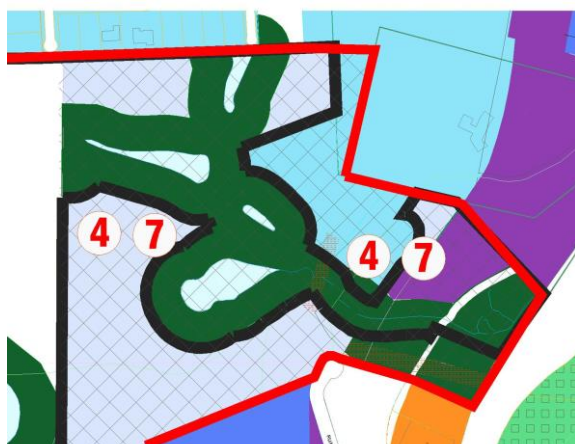


## ANEXO I

Imagem aérea com a área da permuta (amarelo) e área pública limdeira (branco)



Área conforme PDDI



### CARACTERIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE SOBREPOSIÇÃO

- 1 ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO
- 2 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
- 3 DEPÓSITO E SELEÇÃO DO LIXO MUNICIPAL
- 4 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS E INSTITUCIONAIS
- 5 ÁREA DE MONITORAMENTO PARA FUTURO ESTUDOS INFRAESTRUTURA
- 6 ÁREA TOMBADA
- 7 ÁREA A SER DESAPPROPRIADA PARA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

### MAPA URBANO - LEGENDA ZONEAMENTO

- ZC1 ZONA COMERCIAL UM
- ZC2 ZONA COMERCIAL DOIS
- ZC3 ZONA COMERCIAL TRÊS
- ZR1-E ZONA RESIDENCIAL UM - ESPECIAL
- ZR1 ZONA RESIDENCIAL UM
- ZR2 ZONA RESIDENCIAL DOIS
- ZR2-E ZONA RESIDENCIAL DOIS ESPECIAL
- ZR3 ZONA RESIDENCIAL TRÊS
- ZR4 ZONA RESIDENCIAL QUATRO
- ZR5 ZONA RESIDENCIAL CINCO
- ZPA ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
- ZI ZONA INDUSTRIAL
- ZTU ZONA TEMÁTICA URBANA
- NU NÚCLEOS URBANOS
- AMA ÁREA DE MATA ATLÂNTICA
- APU - ÁREAS PÚBLICAS
- ZE AIP - ZONA ESPECIAL - ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO
- ZE AIS - ZONA ESPECIAL - ÁREA DE INTERESSE SOCIAL
- ZE APP - ZONA ESPECIAL - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
- ZE ACEU - ZONA ESPECIAL - ÁREA DE CONTENÇÃO DA EXPANSÃO URBANA
- ZE AIU - ZONA ESPECIAL - ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO
- ZE AIAP - ZONA ESPECIAL - ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL e PAISAGÍSTICO
- ZE AIT - ZONA ESPECIAL - ÁREA DE INTERESSE TURÍSTICO
- ZE ANE - ZONA ESPECIAL - ÁREA NÃO EDIFICÁVEL
- ZRU1 - ZONA RURAL UM
- ZRU2 - ZONA RURAL DOIS
- ZRU3 - ZONA RURAL TRÊS
- ZRU4 - ZONA RURAL QUATRO

**ANEXO II****Demonstrativo de cálculo do potencial construtivo da área:**

Área total de terreno (m <sup>2</sup> )	85.563,59
Zoneamento PDDI	ZR1/ZR1-E/ANE/APP
Índice de Aproveitamento	0,54
Potencial construtivo (m <sup>2</sup> )	46.384,48
Faixa/Seção (Planta de Valores)	32
Valor unitário venal do terreno (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 118,57
Valor terreno conforme planta de valores	R\$ 10.145.274,87
Valor avaliação mercado unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 125,53
<b>Valor avaliação de mercado</b>	<b>R\$ 10.740.596,51</b>
<b>Área terreno equivalente referencial (m<sup>2</sup>)</b>	<b>90.584,44</b>
<b>Potencial construtivo equivalente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>49.105,82</b>

**Potencial construtivo de 46,21% a ser indenizado:**

Área de terreno equivalente: **41.859,60 m<sup>2</sup>**

Potencial construtivo equivalente: **22.691,83 m<sup>2</sup>**

Valor equivalente de mercado: **R\$ 4.963.292,24**