



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ

RIO GRANDE DO SUL

saosepe.atende.net

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE -  
PROPOSTAS DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA NO MUNICÍPIO DE  
SÃO SEPÉ/RS

DISPÕE SOBRE O CHAMAMENTO PÚBLICO DE EMPRESAS, INVESTIDORES, INVESTIDORES ASSOCIADOS, AGENTES IMOBILIÁRIOS, PROPRIETÁRIOS E CIDADÃOS USUÁRIOS DE ESPAÇOS INSERIDOS NA ZONA RESIDENCIAL 3, ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL, ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, ÁREAS VERDES E ZONAS MISTAS DEFINIDAS PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 05, DE 8 DE MAIO DE 2018 PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS QUE SE ENQUADREM COMO “OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA”, NOS MOLDES DA LEI MUNICIPAL N. 4.240/2024

JOÃO LUIZ DOS SANTOS VARGAS, Prefeito Municipal de São Sepé/RS, no uso de suas atribuições legais e considerando, em especial, a Lei Municipal nº 4.240/2024 e a Lei Complementar nº 05/2018, torna público o presente Edital nos seguintes termos que segue:

Art 1º Ficam notificados todos as empresas, investidores, investidores associados, agentes imobiliários, proprietários e cidadãos usuários de espaços inseridos na zona residencial 3, zona especial de interesse social, áreas de preservação permanente, áreas verdes e zonas mistas definidas pela Lei Complementar nº 05, de 8 de maio de 2018 que estão abertas as inscrições para cadastramento e apresentação de propostas ao Conselho do Plano Diretor, a fim de integrarem Operações Urbanas Consorciadas no município de São Sepé.

§ 1º Todas as propostas apresentadas, que obtiverem os quesitos mínimos de admissibilidade conforme Art 2º do presente Edital, serão submetidas à apreciação do Conselho do Plano Diretor.

§ 2º Não há número máximo de propostas selecionadas, sendo que aquelas aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor, e que atendam toda a legislação vigente, serão encaminhadas ao Poder Legislativo na forma de Lei Específica para criação de Operação Urbana Consorciada.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPE

RIO GRANDE DO SUL

saosepe.atende.net

## Dos requisitos de admissibilidade:

Art 2º As propostas de Operação Urbana Consorciada serão analisadas se cumpridos os seguintes requisitos técnicos de apresentação:

a) Apresentação de dados do proponente, com nome do empreendimento, CNPJ ou CPF do responsável legal e nome e registro profissional do técnico responsável pela proposta;

b) Mapa com a delimitação da área de impacto urbano do empreendimento;

c) Apresentação, em forma de Memorial Descritivo, das finalidades da operação, contendo (i) seus impactos sociais e de desenvolvimento econômico no município; (ii) número estimado de pessoas impactadas com a OUC propostas; (iii) justificativa para OUC (seja do ponto de vista da implantação do empreendimento, intervenção urbanística, reciclagem de áreas subutilizadas, programa de habitação de interesse social, ampliação do transporte coletivo, espaço urbano, valorização do patrimônio ou melhoria da infraestrutura);

d) Anteprojeto Arquitetônico e/ou Urbanístico, constando o terreno de acordo com as dimensões da matrícula do imóvel, contendo pelo menos: (i) quadro de áreas, (ii) planta de situação, (iii) planta de locação da edificação no terreno com afastamentos, (iv) planta baixa, (v) planta dos demais pavimentos, (vi) cortes e fachadas;

e) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos profissionais técnicos do anteprojeto arquitetônico.

f) Programa básico de ocupação da área e descrição das intervenções previstas;

g) Proposta de Estudo Prévio de Impacto Ambiental e Proposta de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;

h) Relatório de impedimentos no Plano Diretor do Município para o empreendimento, que justifiquem a proposta de Operação Urbana Consorciada;

i) Relatório de obras ou serviços no espaço público necessários para implementação da Operação Urbana Consorciada;

j) Apresentação sintética das possibilidades de contrapartidas da OUC para o município de São Sepe.

§ 1º A definição específica das formas de contrapartida, controle e monitoramento da operação será feita após análise preliminar das propostas, pelo Conselho do Plano Diretor, com pareceres técnicos emitidos pelo Gabinete de Assessoramento Superior (GAS) da Prefeitura Municipal de São Sepé.

18





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ

RIO GRANDE DO SUL

saosepe.atende.net

§ 2º Todas as propostas apresentadas, admitidas ou não no presente EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE, terão o prazo de 10 dias para complementação de documentação e esclarecimentos necessários, a fim de formalizar a análise do Conselho do Plano Diretor, sendo possível prorrogação deste prazo à critério da Administração Municipal.

§ 3º Uma proposta apresentada no período deste chamamento será considerada não admitida se, ao ser notificado duas vezes, o proponente não atender as solicitações de esclarecimentos e complementação de documentação.

## **Das possibilidades de criação de Lei Específica para criação de Operação Urbana Consorciada:**

Art. 3º Nas áreas denominadas zona residencial 3, zona especial de interesse social, áreas de preservação permanente, áreas verdes e zonas mistas definidas pela Lei Complementar nº 05, de 8 de maio de 2018 poderá ser utilizada a Operação Urbana Consorciada como instrumento da política urbana, a partir das seguintes ações por parte do Poder Público Municipal:

- a) Mudanças de índices construtivos e características do parcelamento, bem como alteração de normas de edificação, com a respectiva justificativa técnica que considere o eventual impacto ambiental decorrente e os aspectos funcionais da cidade.
- b) Regularização de construções.
- c) Possibilidades de utilização de potencial construtivo adicional, alienado e aplicado na intervenção relacionada diretamente a área de Operação Urbana, definido na Lei Específica.

§ 1º Cada uma das Leis Específicas que regularão uma Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município de São Sepé, de certificados de Potencial Adicional de Construção, negociáveis e realizadas nas obras e serviços necessários a Operação Urbana.

§ 2º Os certificados adquiridos do Município de São Sepé serão negociados pelos adquirentes, porém somente conversíveis em direito de construir na área da Operação Urbana Consorciada e referente ao seu perímetro interno.

§ 3º No processo de licenciamento da construção, os certificados de Potencial Adicional serão utilizados no pagamento de área construída que supere os





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ

RIO GRANDE DO SUL

saosepe.atende.net

padrões estabelecidos pela legislação de uso do solo, até o limite fixado pela Lei Específica de Operação Urbana Consorciada.

§ 4º Ocorrendo modificações nos índices construtivos, de parcelamento, uso e ocupação do solo ou alteração das normas edilícias, será obrigatório a realização do Estudo de Impacto de Vizinhança e, mediante critério técnico do órgão ambiental licenciador.

## Do período de Apresentação de Propostas:

Art 4º As propostas poderão ser apresentadas até o último dia de publicidade do referido edital (publicidade de no mínimo 30 dias conforme Art 2º, §2º, da Lei Municipal 4.240/2024) através do protocolo oficial da Prefeitura Municipal de São Sepé, devendo ser direcionado ao Escritório de Desenvolvimento.

Parágrafo único. Uma vez que não existe número máximo de propostas selecionadas, a análise poderá ocorrer tão logo seja protocolado o processo.

## Da divulgação dos resultados:

Art 5º A divulgação das propostas serão publicadas no mural e no sitio da Prefeitura Municipal de São Sepé, no dia após o encerramento do prazo de divulgação.

Parágrafo único. As propostas serão encaminhadas ao Conselho Municipal do Plano Diretor após 03 (três) dias para deliberação de que trata o artigo 10, da Lei Municipal 4240/2024.

## Das considerações finais:

Art 6º Esclarecimentos do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE - PROPOSTAS DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA NO MUNICÍPIO DE SÃO SEPÉ/RS e casos omissos serão deliberados e resolvidos pelo Escritório de Desenvolvimento.

Gabinete do Prefeito Municipal, em 27 de junho de 2024.

JOÃO LUIZ DOS SANTOS VARGAS  
Prefeito Municipal

