



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

**PROJETO DE LEI N° \_\_\_\_\_**  
**LEI N° \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.**

Autoriza o Poder Executivo a receber compensação legal prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM, decorrente da implantação dos empreendimentos ‘Condomínio Península Sul’ e ‘Condomínio Península Norte’, e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a receber de MELNICK EVEN BROMELIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ n.º 22.902.026/0001-68, a compensação legal convertida em dinheiro, projetos e equipamentos prevista no art. 81, § 3º, do Plano Diretor, conforme a Ata n.º 2024/07 do Conselho do Plano Diretor e os processos n.º 107.235/2024, n.º 107.647/2024 e n.º 110.978/2024.

Parágrafo único. A compensação mencionada no *caput* deste artigo decorre da implantação dos empreendimentos “CONDOMÍNIO PENÍNSULA SUL” (matrícula imobiliária n.º 124.231 com procedência da matrícula imobiliária n.º 74.426 do Registro de Imóveis Osório/RS) e “CONDOMÍNIO PENÍNSULA NORTE” (matrículas imobiliárias n.º 124.230 e n.º 124.232 com procedência da matrícula imobiliária n.º 74.426 do Registro de Imóveis Osório/RS), com área total de **29,6831 hectares** avaliada pelo Município de Osório (processo n.º 110.978/2024) em **R\$ 8.904.930,00** (oito milhões, novecentos e quatro mil, novecentos e trinta reais), isto é, R\$ 300.00,00 (trezentos mil) por hectare.

Art. 2º As compensações a que se refere o artigo anterior compreendem:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

I - a **compensação convertida em dinheiro se dará na ordem de R\$ 890.680,89** (oitocentos e noventa mil, seiscentos e oitenta reais e oitenta e nove centavos). **Adicionalmente;**

II - o fornecimento de estudo de expansão urbana, conforme Termo de Referência elaborado pelo setor de gestão territorial, constante no processo nº 107.235/2024, no valor de **R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais)**. **Adicionalmente;**

III – o fornecimento de **equipamentos de informática** à equipe da Gestão Territorial, conforme memorando nº 008.2024 – GT, de 21/08/2024, constante no processo nº 107.234/2024, no valor de **R\$ 72.621,26 (setenta e dois mil, seiscentos e vinte e um reais e vinte e seis centavos)**.

Parágrafo único. O valor da compensação convertida em dinheiro prevista no inciso I será depositado em conta específica para tal finalidade e a aplicação do valor se dará para atendimento da infraestrutura e da ordenação urbana conforme necessidade e interesse público, ouvido o Conselho do Plano Diretor.

Art. 3º O prazo para cumprimento das obrigações previstas nos incisos I e III do art. 2º será de **90 (noventa) dias**, e da obrigação prevista no inciso II será de **180 (cento e oitenta) dias**, contados da publicação desta Lei.

Art. 4º O cumprimento das obrigações previstas nesta Lei obedecerá às disposições constantes nas atas homologadas do Conselho do Plano Diretor e às especificações contidas nos processos n.º 107.235/2024, n.º 107.647/2024 e n.º 110.978/2024.

Parágrafo único. As sanções aplicáveis ao descumprimento das obrigações assumidas serão estabelecidas em **termo de compromisso próprio**, que disciplinará sobre consequências, sanções e correção monetária referente à compensação não cumprida pelo empreendedor nas condições e prazos estabelecidos.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em \_\_de\_\_de  
2025.

Prefeito.

***EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS***



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que **autoriza o Poder Executivo a receber compensação urbanística prevista no art. 81, § 3º do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM**, decorrente da implantação dos empreendimentos “**Condomínio Península Sul**” e “**Condomínio Península Norte**”, de responsabilidade da empreendedora **Melnick Even Bromélia Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Nos termos do **art. 81 do PDDM**, todo condomínio urbano deve destinar, a título de compensação, área não inferior a 10% da gleba total, fora dos limites do empreendimento, para implantação de equipamentos públicos de lazer ou uso institucional.

O mesmo dispositivo, em seu **§ 3º**, prevê a possibilidade de **converter essa obrigação em valores financeiros, projetos, equipamentos e/ou melhorias**, desde que aprovada pelo Conselho do Plano Diretor e **autorizada por lei específica**.

No caso em exame, o **Conselho do Plano Diretor**, por meio da **Ata n.º 2024/07** e dos processos administrativos n.º 107.235/2024, n.º 107.647/2024 e n.º 110.978/2024, aprovou a **conversão integral da compensação** — correspondente a 10% do valor de mercado da área dos empreendimentos, avaliada em R\$ 8.930.460,00 — na forma de:

- **recursos financeiros** no valor de **R\$ 890.680,89**;
- **estudo técnico de expansão urbana**, destinado a subsidiar o planejamento territorial do Município, orçado em **R\$ 540.000,00**;
- **equipamentos de informática**, voltados à modernização da Secretaria de Gestão Territorial, orçado em **R\$ 72.621,26**.

A medida proposta **representa benefício direto ao Município**, fortalecendo a capacidade de planejamento urbano, promovendo a modernização dos instrumentos técnicos de gestão e assegurando o recebimento de



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

contrapartida compatível com o valor econômico e o impacto urbanístico dos empreendimentos.

Diante do exposto, entendendo-se plenamente satisfeitos os requisitos legais e urbanísticos exigidos pelo Plano Diretor, **submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação desta Casa Legislativa**, confiando em sua aprovação por se tratar de medida de inequívoco interesse público.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 18 de novembro de 2025.

***Romildo Bolzan Júnior,***  
*Prefeito Municipal.*