

Projeto de Lei N.º 15/2026.

Autoriza ao Município oferecer benefício fiscal, com amparo no inciso III, art. 3º, da Lei n.º 3.520/05, com alteração promovida pela Lei n.º 5.967/2025, que “Institui o Programa de Expansão ao Desenvolvimento Econômico, Industrial e Social do Município de Uruguaiana – EXPANSUR”, à empresa EMS Treinamentos Empresariais LTDA.

Art. 1º Autoriza ao Município oferecer benefício fiscal, com amparo no inciso III, art. 3º, da Lei n.º 3.520, de 21 de outubro de 2005, com alteração promovida pela Lei n.º 5.967, de 4 de dezembro de 2025, que “Institui o Programa de Expansão ao Desenvolvimento Econômico, Industrial e Social do Município de Uruguaiana – EXPANSUR”, à Empresa EMS Treinamentos Empresariais LTDA, CNPJ n.º 58.010.289/0001-00.

Parágrafo único. O benefício da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, previsto no *caput* fica restrito ao empreendimento relacionado ao segmento de turismo, subsegmento hotelaria, conforme projeto, em anexo, e, terá vigência de vinte e quatro meses, conforme previsto no art. 10 da supracitada Lei n.º 3.520/2025.

Art. 2º O benefício instituído por esta Lei visa estabelecer uma política de parceria, fortalecendo a prestação de serviços, fomentando projetos e investimentos no Município, observando os dispositivos previstos no Programa EXPANSUR.

Art. 3º A concessão do benefício será formalizada mediante instrumento contratual, com integral definição dos compromissos assumidos pelo Município e obrigações da Empresa beneficiada.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e seus efeitos a partir do início formal das obras do empreendimento.

Gabinete do Prefeito, em 3 de março de 2026.


Carlos Alberto Delgado de David,
Prefeito Municipal.



Justificativa

Encaminho à apreciação desse egrégio Poder Legislativo o incluso **Projeto de Lei n.º 15 2026**, que “Autoriza ao Município oferecer benefício fiscal, com amparo no inciso III, art. 3º, da Lei n.º 3.520/05, com alteração promovida pela Lei n.º 5.967/2025, que “Institui o Programa de Expansão ao Desenvolvimento Econômico, Industrial e Social do Município de Uruguaiana – EXPANSUR”, à empresa EMS Treinamentos Empresariais LTDA.”

O Projeto de Lei, ora encaminhado, tem por objetivo estabelecer uma política de parceria, fortalecendo a prestação de serviços, fomentando projetos e investimentos no Município, observando os dispositivos previstos na Lei que institui o EXPANSUR, através do empreendimento ligado ao segmento de turismo e hotelaria no Município, mediante benefício fiscal da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, com amparo no inciso III, do art. 3º, da Lei n.º 3.520/2005, com alteração promovida pela Lei n.º 5.967/2025, com prazo de validade de vinte e quatro meses, conforme previsto no art. 10 da supracitada Lei n.º 3.520/2025, a contar do início formal das obras do empreendimento, a ser concedido à Empresa EMS Treinamento Empresarial LTDA, que busca implementar um empreendimento hoteleiro e de serviços, com solução de uso misto (hotelaria, alimentos e bebidas e áreas comerciais), destinado ao atendimento de turistas e viajantes de negócios, agregando estrutura de lazer e serviços, com um investimento (CAPEX) estimado de aproximadamente R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), com capacidade de gerar cerca de 60 empregos diretos, e 240 empregos indiretos.

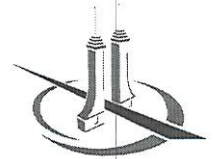
No contexto dos dispositivos legais já mencionados, destaca-se também a análise e aprovação da pauta no do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – COMUDE, mediante apresentação do projeto, conforme documentação, em anexo.

Importante elucidar que os impactos decorrentes da proposta de concessão não são auferidos como receita, uma vez que, antes do fato, são inexistentes, ou seja, existe a mera expectativa de receita, sendo essa a contrapartida do Município pelo investimento.

Para exemplificar, cita-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que não se classifica como um tributo, imposto ou taxa, mas, sim, como uma contrapartida financeira ou uma prestação de natureza indenizatória/urbanística. Portanto, trata-se de instrumento de política urbana que permite ao proprietário de um imóvel edificar acima do limite básico estabelecido.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Assim, não havendo perda de receita, uma vez que ela é subjetiva ao fato gerador, que no caso está alcançado pela Lei do Expansur e devidamente aprovado pelo COMUDE.

Confiante na compreensão de Vossa Excelência e demais pares, diante da relevância da matéria, renovo protestos de distinta consideração e apreço.

Atenciosamente,

Carlos Alberto Delgado de David,
Prefeito Municipal.

ATA Nº 02/2026

Conselho Municipal de Desenvolvimento de Uruguaiana - COMUDE

REUNIÃO ORDINÁRIA CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO-COMUDE.

No dia 09 de fevereiro de 2026, às 08:30h, na sede da Associação Brasileira de Transportadores Internacionais - **ABTI**, R. dos Andradas, nº 1995, reuniu-se de forma híbrida, o Conselho Municipal de Desenvolvimento – COMUDE.

Pautas:

Solicitação de benefício fiscal pela empresa EMS Treinamentos Empresariais Ltda, CNPJ nº 58.010.289/0001-00, processo administrativo nº 3324/2026 e 34416/2025;

Solicitação de área no distrito industrial da empresa LRS Ambiental Ltda, CNPJ nº 55.541.039/0001-08, processo administrativo nº 2949/2026;

Apresentação do Programa Qualifica RS, como será o edital e classificados.

Abertura: A reunião foi aberta pela presidente do COMUDE, Gladys Vinci, que, agradeceu a presença dos membros do conselho, Luis Oscar Kesller, Luis Augusto Schneider, Paulo Locatelli, Diego Roque, Luciana Lisboa Reis, Vicente Majo da Maia (online), convidados Rodrigo Santariano e Regis Lima (online), Maurênio Stortti (online)

Discussão:

1º pauta: Foi analisado a proposição da empresa EMS Treinamentos Empresariais Ltda, CNPJ nº 58.010.289/0001-00, considerando que houve apresentação via online pelo Sr. Maurênio Stortti para os membros do conselho do empreendimento a ser instalado na cidade no ramo hoteleiro, a empresa solicita com base na Lei nº 3520/2005 e suas alterações, a isenção da outorga onerosa do direito de construir para 2.518,02m², sendo necessário esse benefício para a viabilidade econômica do empreendimento, conforme apresentação, o local já esta definido na esquina da Rua Gen. Flores da Cunha com Gen. Bento Martins, no bairro centro, com aproximadamente um investimento de 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), gerando 126 novos leitos, 40 vagas de garagem, 90m² de área comercial e uma construção de 5.986,12m², deliberado entre os conselheiros, aprovado por todos presentes, ficando a SEMUDE responsável pelos demais atos necessários para os efeitos da isenção ora pretendida.

2º pauta: Foi analisado a proposição da empresa LRS Ambiental Ltda, CNPJ nº 55.541.039/0001-08, solicitando área no distrito industrial, para instalação de

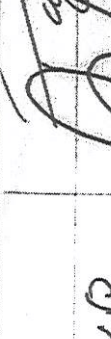
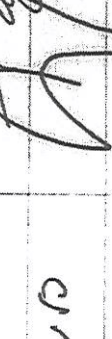





base de resíduos conforme exigido pela FEPAM, sendo área que não pertencente a área urbana do Município, a empresa solicita 1 hectare para construção do centro de triagem, empresa uruguaianense de relevância no recolhimento de resíduos hospitalares e médicos, atualmente atendendo mais de 200 empresas para o recolhimento do material contaminante, deliberado entre os conselheiros, aprovado por todos presentes, ficando a SEMUDE responsável pelos demais atos necessários para os efeitos da do termo de uso por dois anos, cumprido os objetos constantes no processo a doação da área para a empresa de forma definitiva.

3º pauta: Foi dado conhecimento aos conselheiros e do edital do RS qualificação, onde o Município foi contemplado, bem como a forma de escolha dos beneficiários, a Secretária Luciana, explicou que foi nomeada uma comissão para avaliar as inscrições conforme prevê no termo de acordo com o Estado do Rio Grande do Sul, assim estando em pleno andamento.

Em não havendo mais nada a tratar, a reunião foi encerrada, eu Luciana Lisboa Reis, membro do COMUDE lavro a presente ATA, assinada pelo presentes.

Reunião do Conselho Municipal do Desenvolvimento Econômico - Comude

09 de fevereiro de 2026
Uruguaiana

Nome	Empresa	Assinatura
Tarcísio Baccala	Simchihejes	
Luis Augusto Schneider	Associação dos Desenvolvedores	
Diego Xavier Rozzi	Pres. Secretaria da Fazenda	
Francys Vini	ASTI	
Rodrigo Santarone Bremer	PMU	
Luis Oscar Kessler	AELU	
Aureliana A. Piva	SEMUDE	
Priscylla Ruzsianpre	CEPROC	Priscylla Ruzsianpre

Processo nº
Finº 3329/26
04



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 58.010.289/0001-00 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 07/11/2024
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL EMS TREINAMENTO EMPRESARIAL LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE EPP
---	---------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 85.99-6-04 - Treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO R RUI BARBOSA	NÚMERO 784	COMPLEMENTO APT 602 EDIF VICTOR SALTON
------------------------------------	----------------------	--

CEP 98.400-000	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO FREDERICO WESTPHALEN	UF RS
--------------------------	----------------------------------	--	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO REGISTRO@SERVICAP.COM.BR	TELEFONE (51) 3665-1800/ (0000) 0000-0000
--	---

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 07/11/2024
------------------------------------	---

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 26/01/2026 às 09:15:17 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

RES: RES: Solicitação de benefícios fiscais para projeto hoteleiro



De João - M.Stortti <juridicoe@mstortti.com.br>
Para <semude@uruguaiana.rs.gov.br>
Data 2026-01-09 15:38



Requerimento_EXPANSUR_EMS_Hotel_Uruguaiana.docx (~28 KB)

Prezados,

Segue ofício com as informações solicitadas. ficamos disponíveis para prestar quaisquer esclarecimentos complementares que forem necessários.

Att,
João Delatorre.

-----Mensagem original-----

De: semude@uruguaiana.rs.gov.br [mailto:semude@uruguaiana.rs.gov.br]
Enviada em: quarta-feira, 7 de janeiro de 2026 13:30
Para: João - M.Stortti <juridicoe@mstortti.com.br>
Assunto: Re: RES: Solicitação de benefícios fiscais para projeto hoteleiro

Boa tarde

Conforme o solicitado e após parecer da Controladoria estamos enviando orientação de como proceder no envio para avaliação do pedido. Enviar um Projeto contendo as informações a baixo relacionadas que serão analisadas pelo COMUDE - Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico:

- * Identificação da empresa
- * Esboço do Projeto
- * Investimento
- * Número de empregos diretos e indiretos
- * Prazo de execução

Os incisos I e V não serão deferidos neste momento como incentivo fiscal, em virtude da transição da Reforma Tributária, pois o ISS a partir do exercício 2026 será base de cálculo do IBS para repasse aos Municípios desta forma, ficando prejudicado qualquer incentivo fiscal de tributo.

Os outros benefícios poderão ser requeridos no projeto, porém concessão depende de avaliação do COMUDE e as projeções de impactos juntos ao Município. Em anexo estamos enviado a Lei 5.967/25 EXPANSUR.

Atenciosamente

Luciana Reis

----- Mensagem original -----

Assunto: RES: Solicitação de benefícios fiscais para projeto hoteleiro
Data: 2026-01-05 13:17
De: João - M.Stortti <juridicoe@mstortti.com.br>
Para: <semude@uruguaiana.rs.gov.br>

Boa tarde,

Aguardamos um retorno da Secretaria.

Att,
João Delatorre.

-----Mensagem original-----

De: João - M.Stortti [mailto:juridicoe@mstortti.com.br]
Enviada em: terça-feira, 16 de dezembro de 2025 14:00
Para: 'semude@uruguaiana.rs.gov.br' <semude@uruguaiana.rs.gov.br>
Assunto: RES: Solicitação de benefícios fiscais para projeto hoteleiro

Perdão, houve falha nos anexos do e-mail anterior. Segue em anexo o ofício mencionado.

-----Mensagem original-----

De: semude@uruguaiana.rs.gov.br [mailto:semude@uruguaiana.rs.gov.br]
Enviada em: terça-feira, 16 de dezembro de 2025 11:59
Para: João - M.Stortti <juridicoe@mstortti.com.br>
Assunto: Re: Solicitação de benefícios fiscais para projeto hoteleiro

Bom dia

Não encontramos a solicitação de benefícios em anexo, somente o Projeto Arquitetônico.

Aguardo retorno.

Att

Luciana Reis

----- Mensagem original -----

Assunto: Solicitação de benefícios fiscais para projeto hoteleiro

Data: 2025-12-16 11:09

De: João - M.Stortti <juridico@mstortti.com.br>

Para: <semude@uruguaiana.rs.gov.br>

Prezados,

Segue em anexo comunicação formal de interesse da EMS TREINAMENTO EMPRESARIAL LTDA em implementar um novo projeto hoteleiro na cidade de Uruguaiana, condicionado à concessão de benefícios fiscais que viabilizem tal empreendimento.

Como representantes legais desta empresa, gostaríamos de informações com relação a todos os procedimentos formais necessários para viabilizar tal demanda.

Enviamos em anexo o Projeto Conceitual Arquitetônico do empreendimento, para prévio conhecimento.

Att,

João Delatorre.

3324 26
06



M. STORTTI

Negócios e Resultados

CONCEITUAL ARQUITETÔNICO

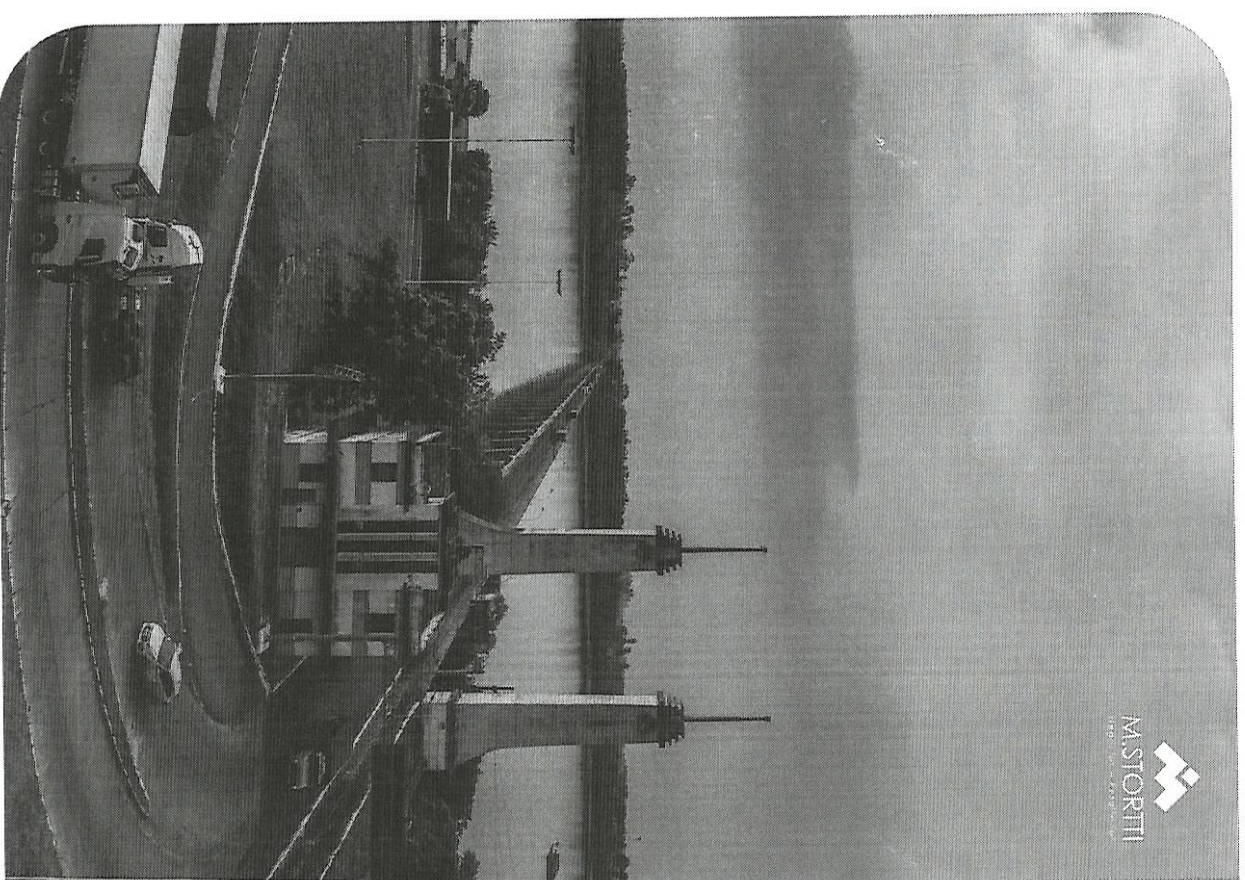
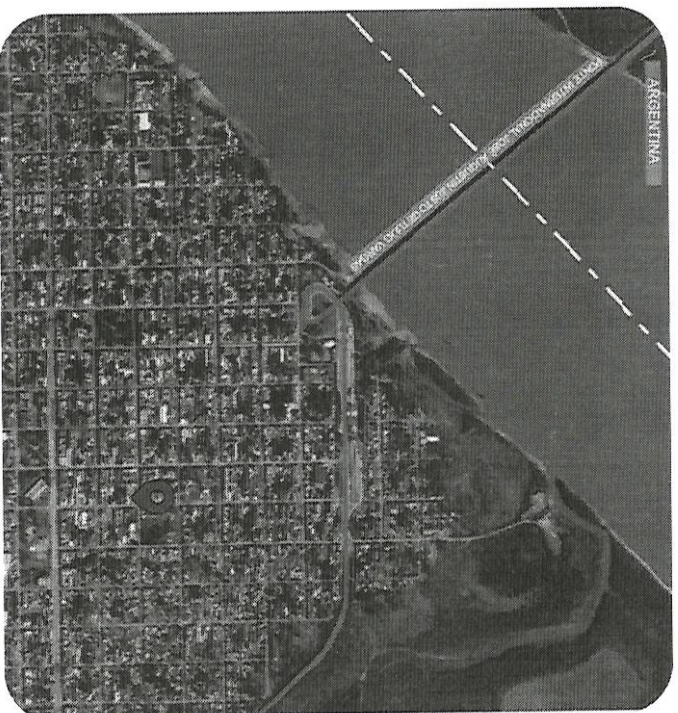
HOTEL URUGUAIANA

VALENCIA
ARQUITETOS

LOCALIZAÇÃO

Localizado na cidade de Uruguaiana – RS, fronteira com a Argentina e próxima ao Uruguai.

O projeto visa consolidar-se como um marco arquitetônico e econômico na região.



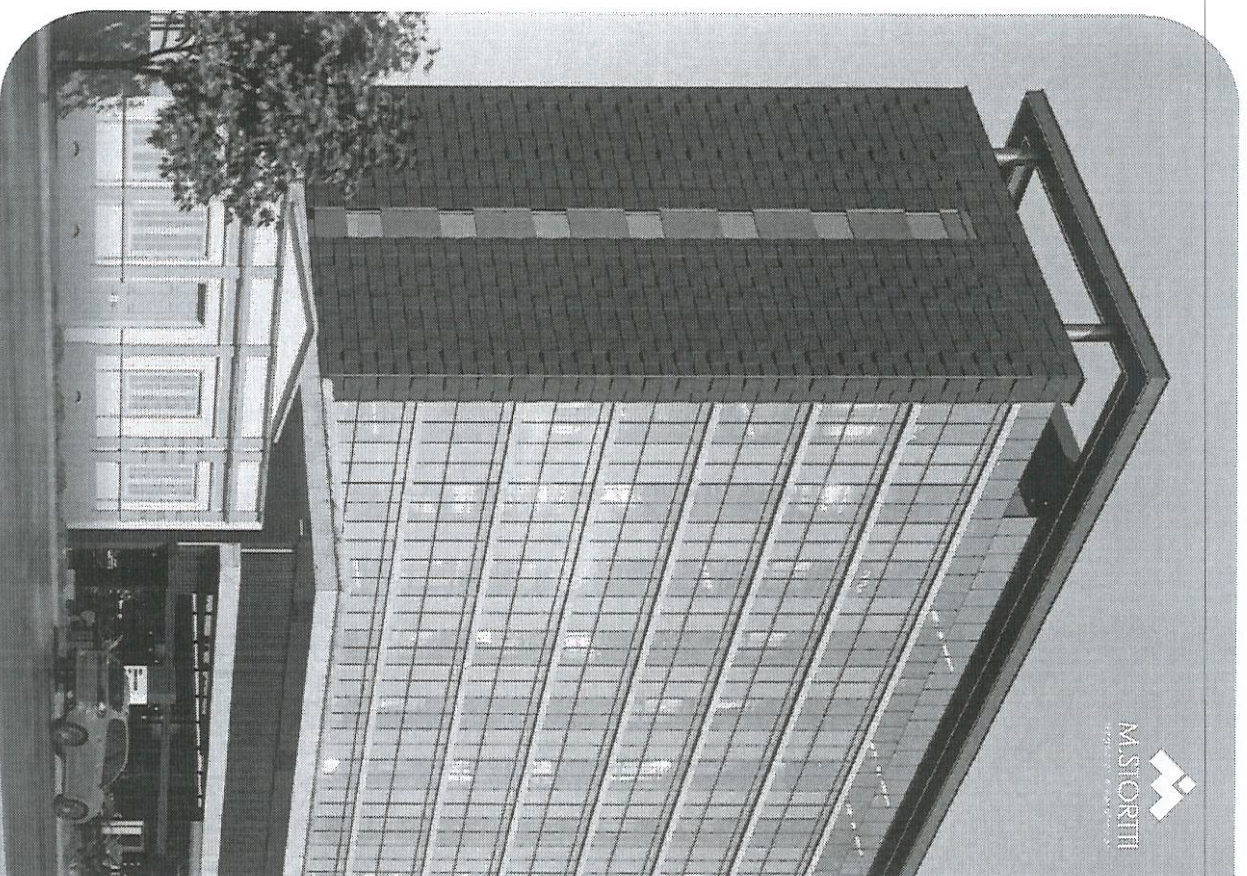


OBJETIVOS

O empreendimento é inspirado em edifícios de uso misto encontrados em cidades com alta circulação de pessoas, como zonas portuárias, fronteiriças ou rotas comerciais, adaptando-se ao contexto de Uruguaiiana com sofisticação, eficiência e funcionalidade.

OBJETIVOS DO EMPREENDIMENTO:

- Atender turistas e viajantes de negócios com conforto e praticidade;
- Valorizar o turismo regional com estrutura de lazer de alto padrão;
- Gerar atratividade econômica e social para a cidade e entorno;
- Proporcionar um espaço de renda independente para cada uso do empreendimento;



INTENÇÕES CONCEITUAIS

O empreendimento tem como objetivo oferecer uma solução de uso misto que combine hospedagem de qualidade, entretenimento, e lazer, atendendo tanto ao público turístico quanto aos moradores da região.

A proposta de um hotel com infraestrutura de clube, aliada à base comercial: com um restaurante e bar sofisticado, que atenda o hotel durante o café da manhã e aberto ao público durante dia e noite e duas lojas que aumentem a experiência dos hóspedes.

RESTAURANTE/BAR

+

LOJA

+

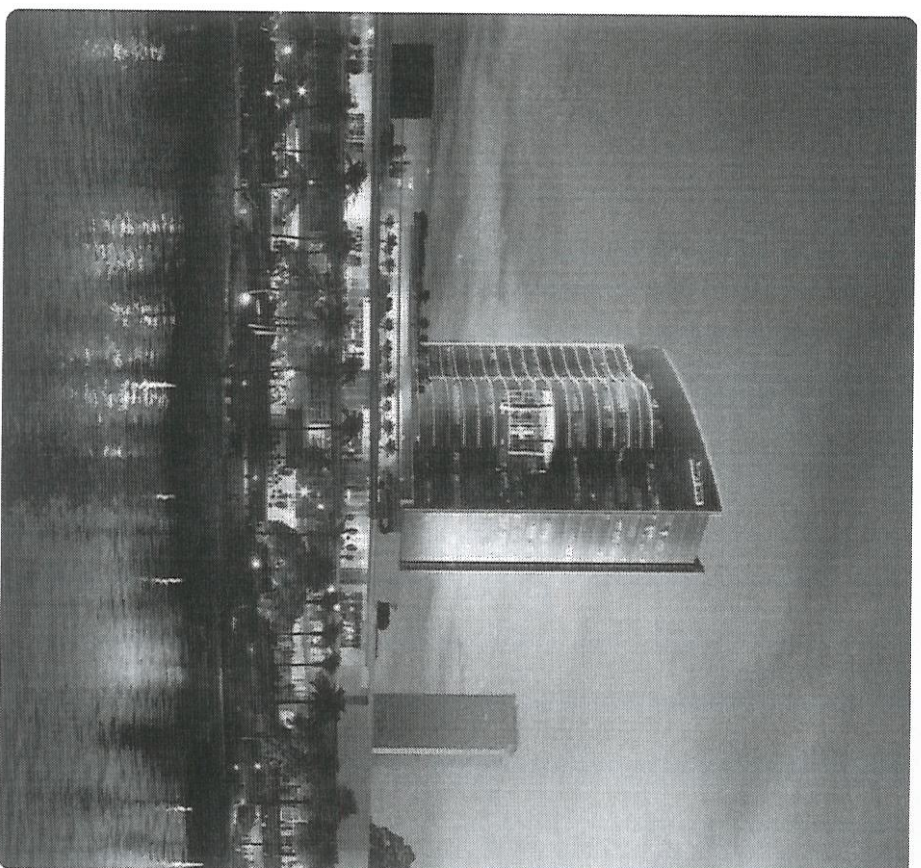
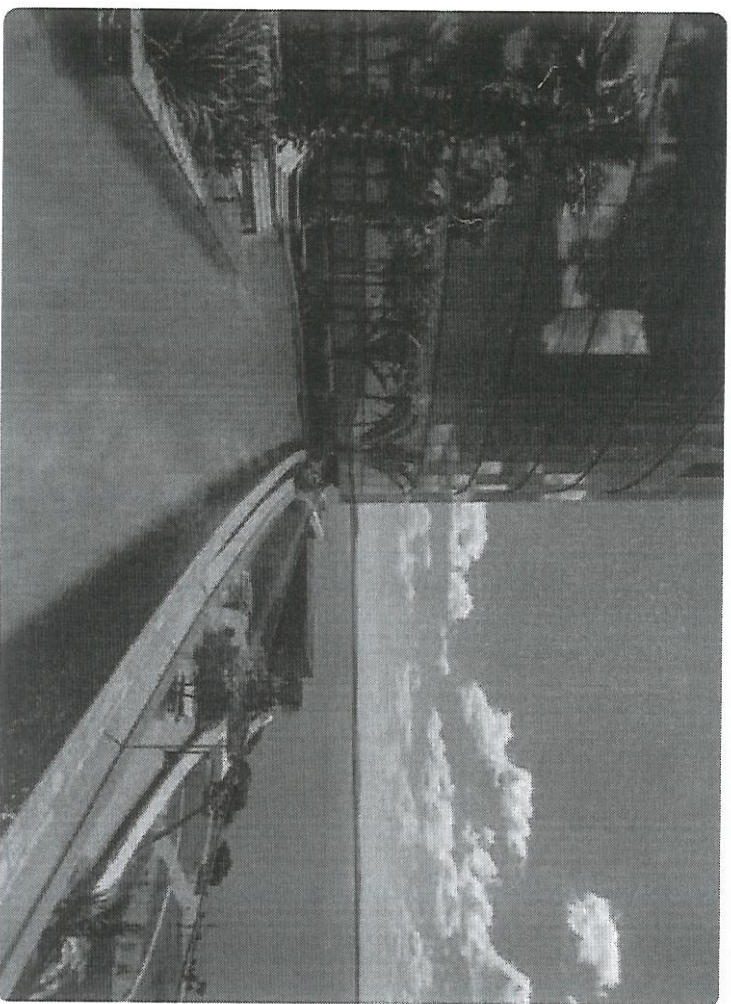
HOTEL



PAZ EST. RJ
3320 26
08

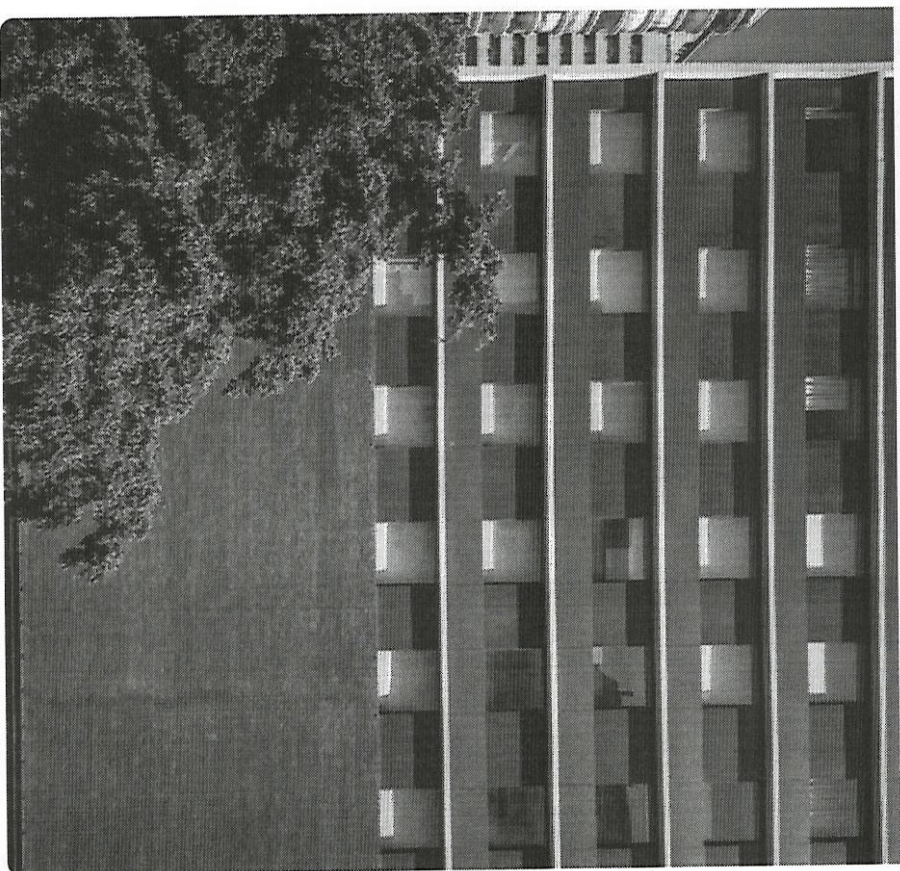
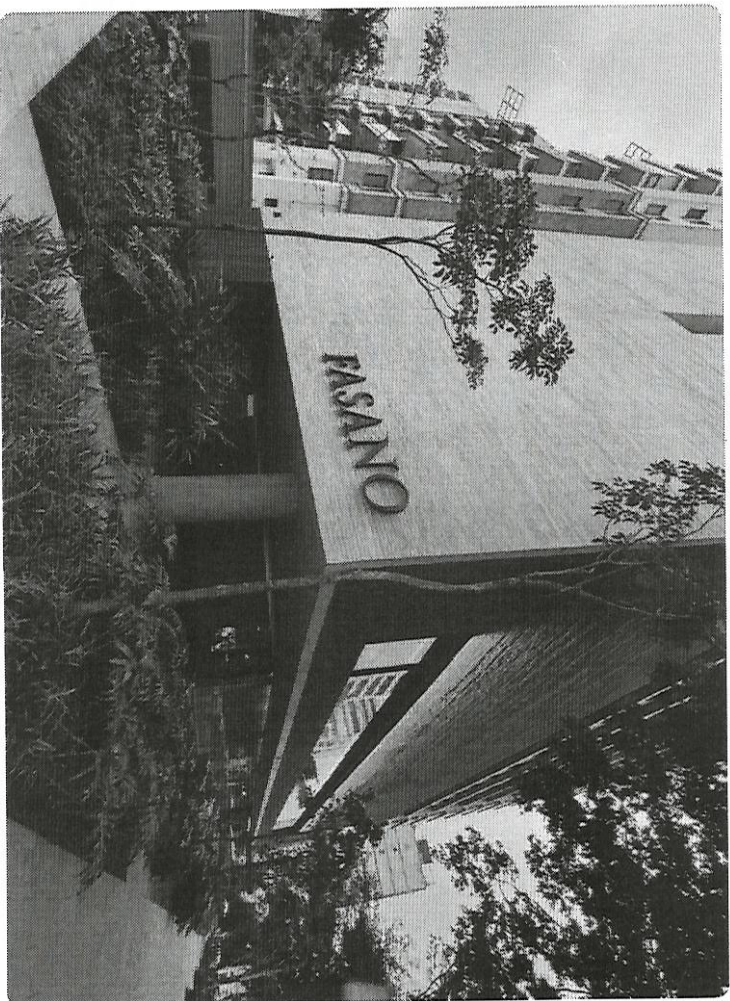
REFERÊNCIAS CONCEITUAIS

Hilton Portal - Porto Alegre/RS



REFERÊNCIAS CONCEITUAIS

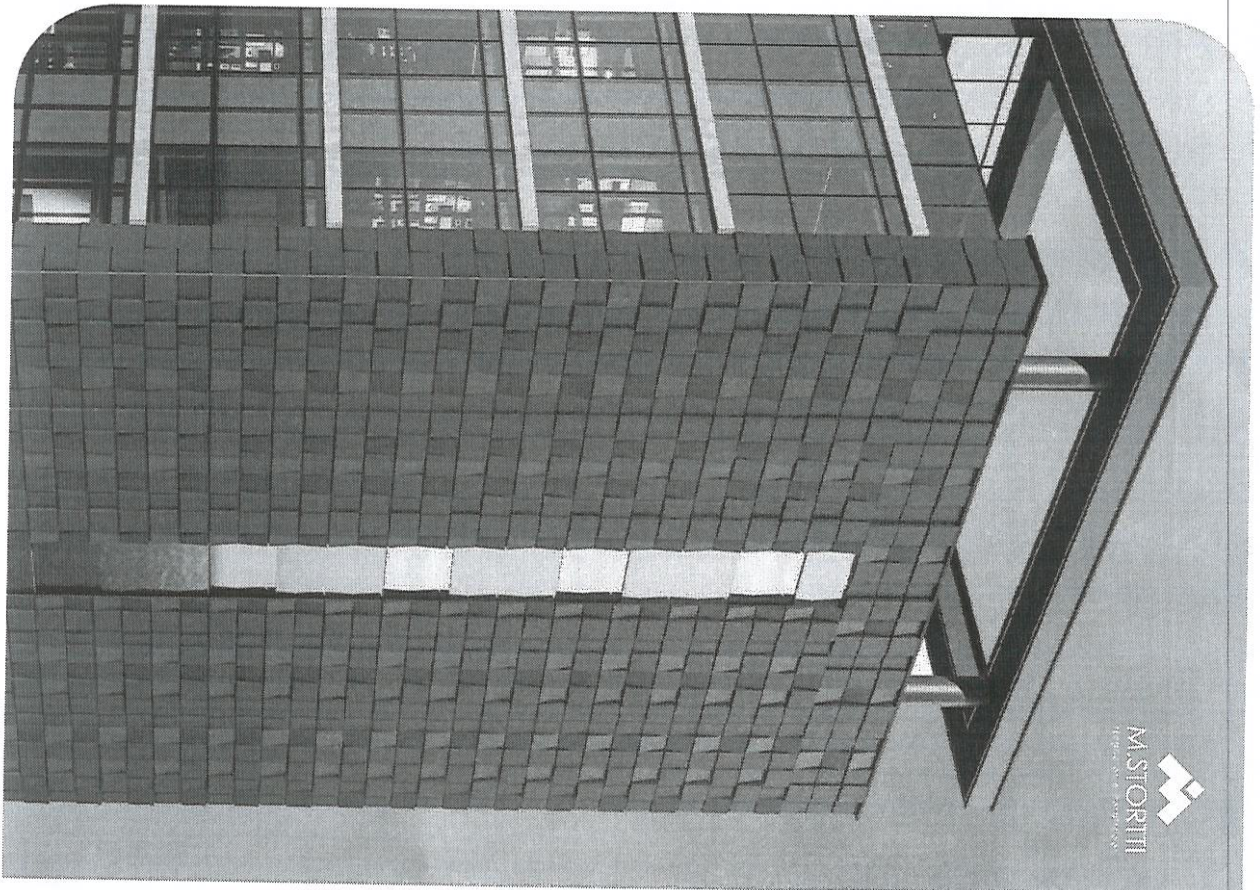
Hotel Fasano - São Paulo/SP



PM DE URBANISMO
Processo nº
Fl. nº 3324 26
09

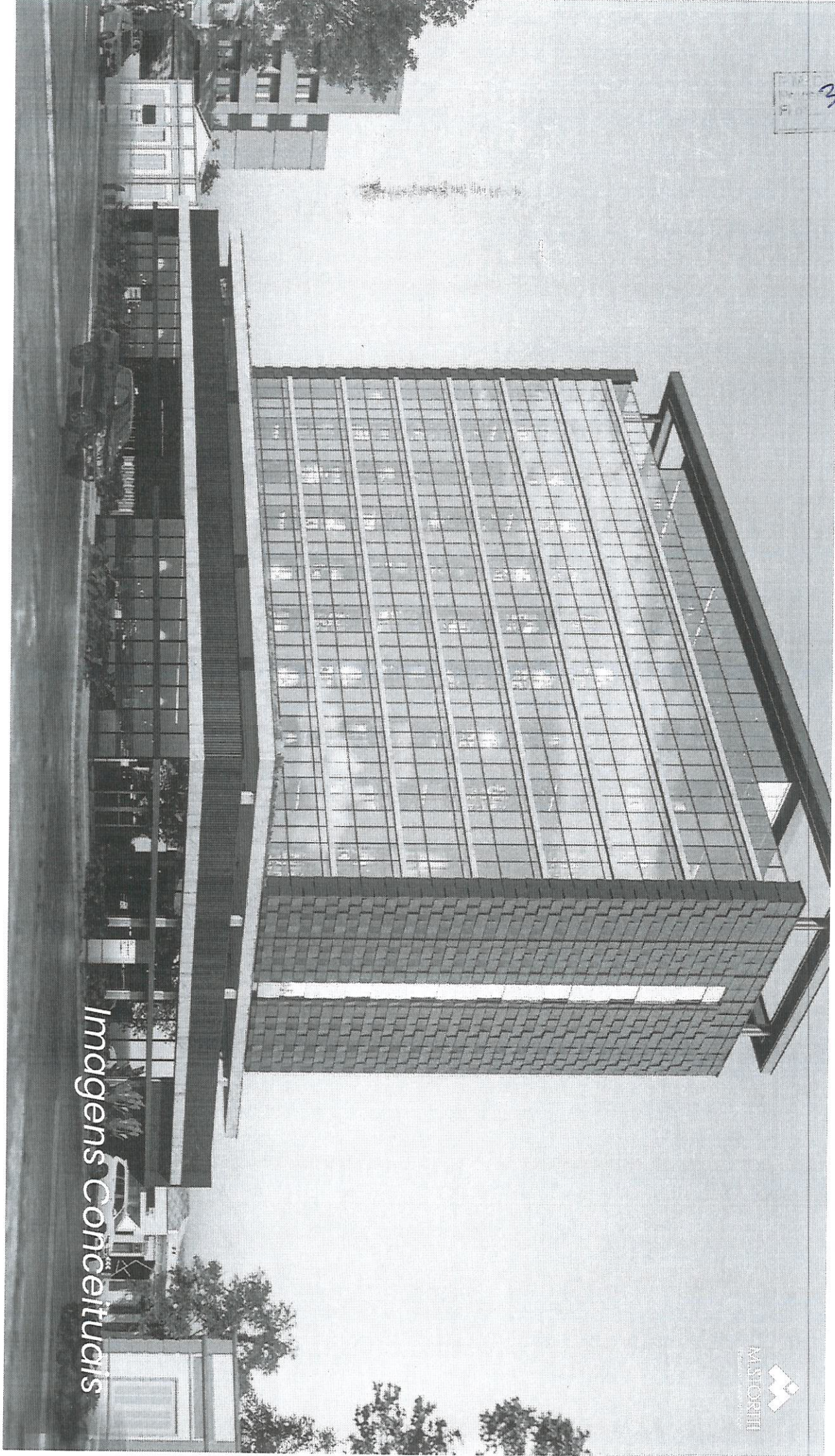
OPÇÃO HOTEL

ÁREA CONSTRUÍDA = 5.986,12 m²
126 UNIDADES DE QUARTOS DE HOTEL
40 VAGAS DE ESTACIONAMENTO
ÁREA COMERCIAL = 90 m²



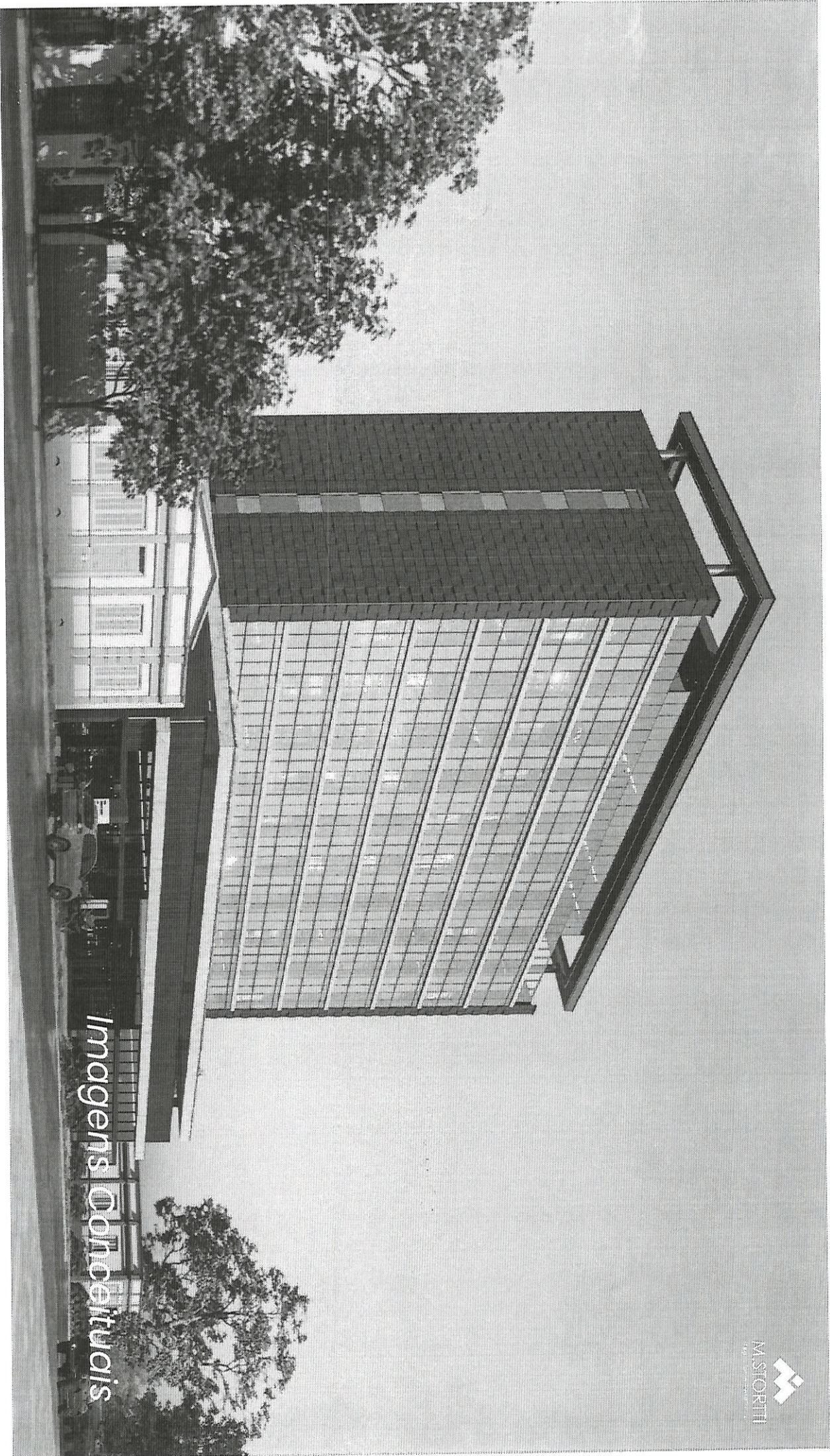
PERSPECTIVAS EXTERNAS

3324 26
10



Imagens Conceptuais





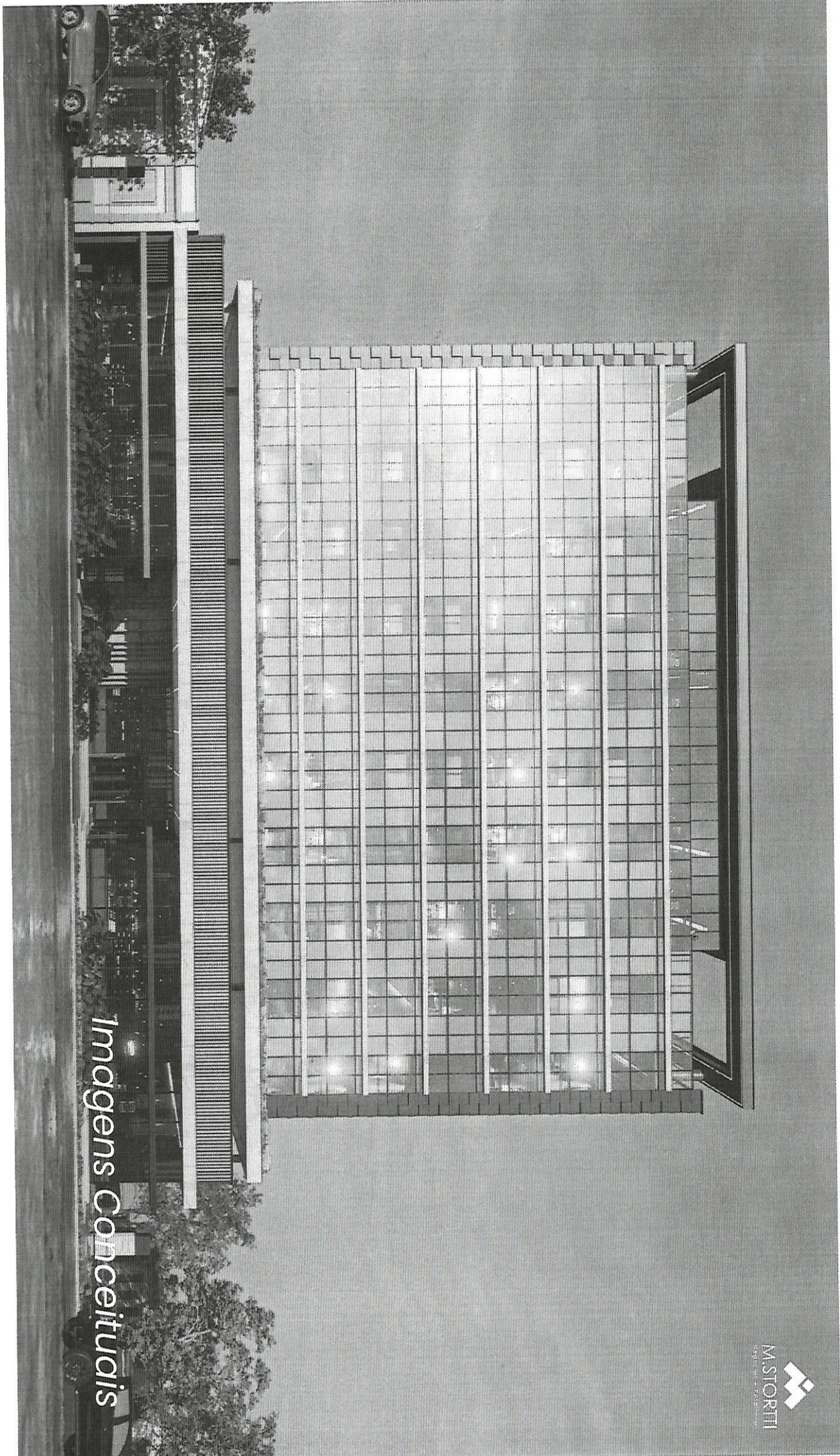
Imagens Ophceitucis

PM DEPT
Process
File 3324 76
16

Imagens Conceituais

HOTEL
GRANDE CENTRO
EAST
KAYAMANGKALAN



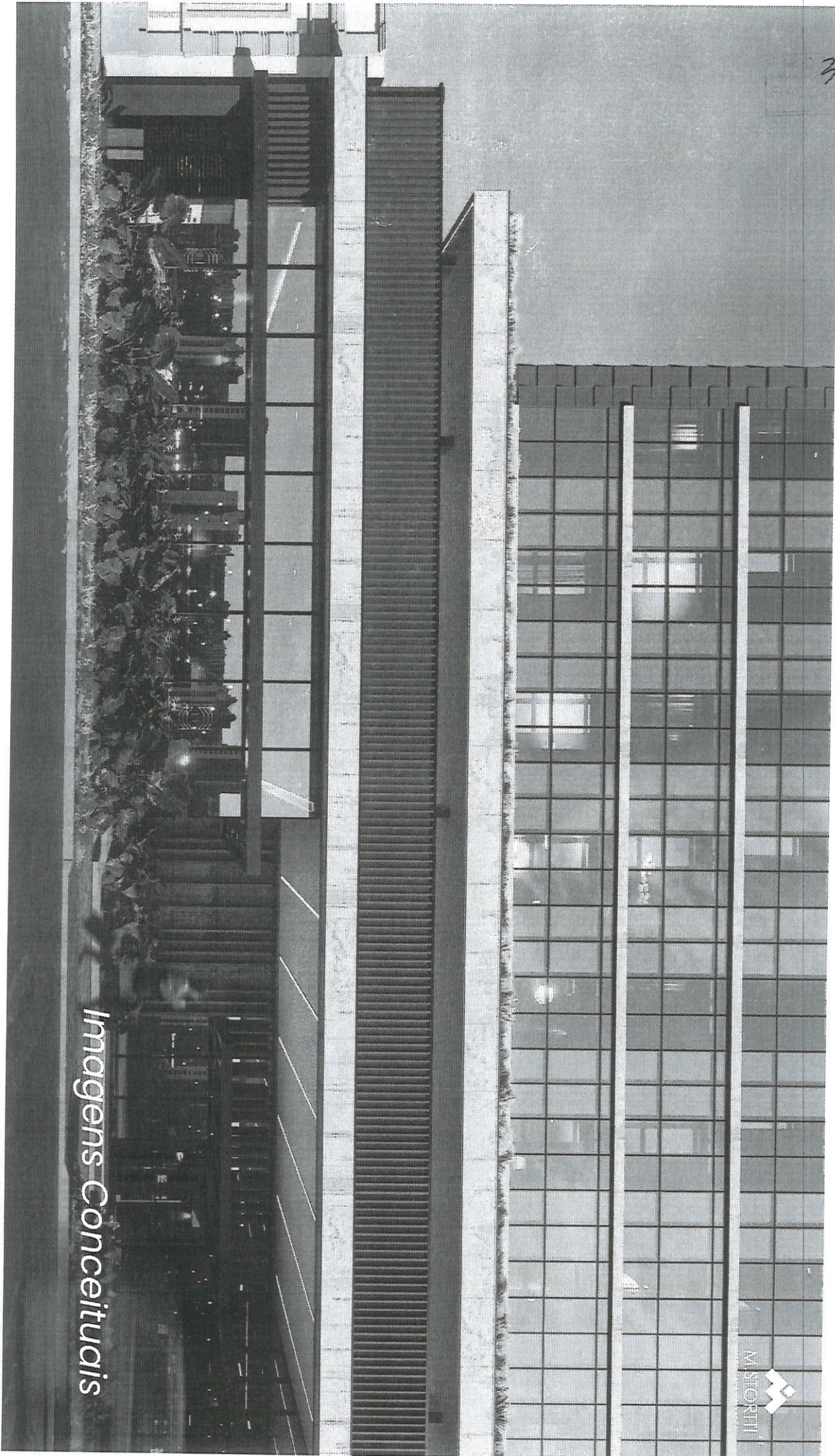


Imagens Conceituais

3324 28
19

Imagens Conceituais

M. SIORTELLI
ARQUITETOS





Innagens Conceituais

332426
13



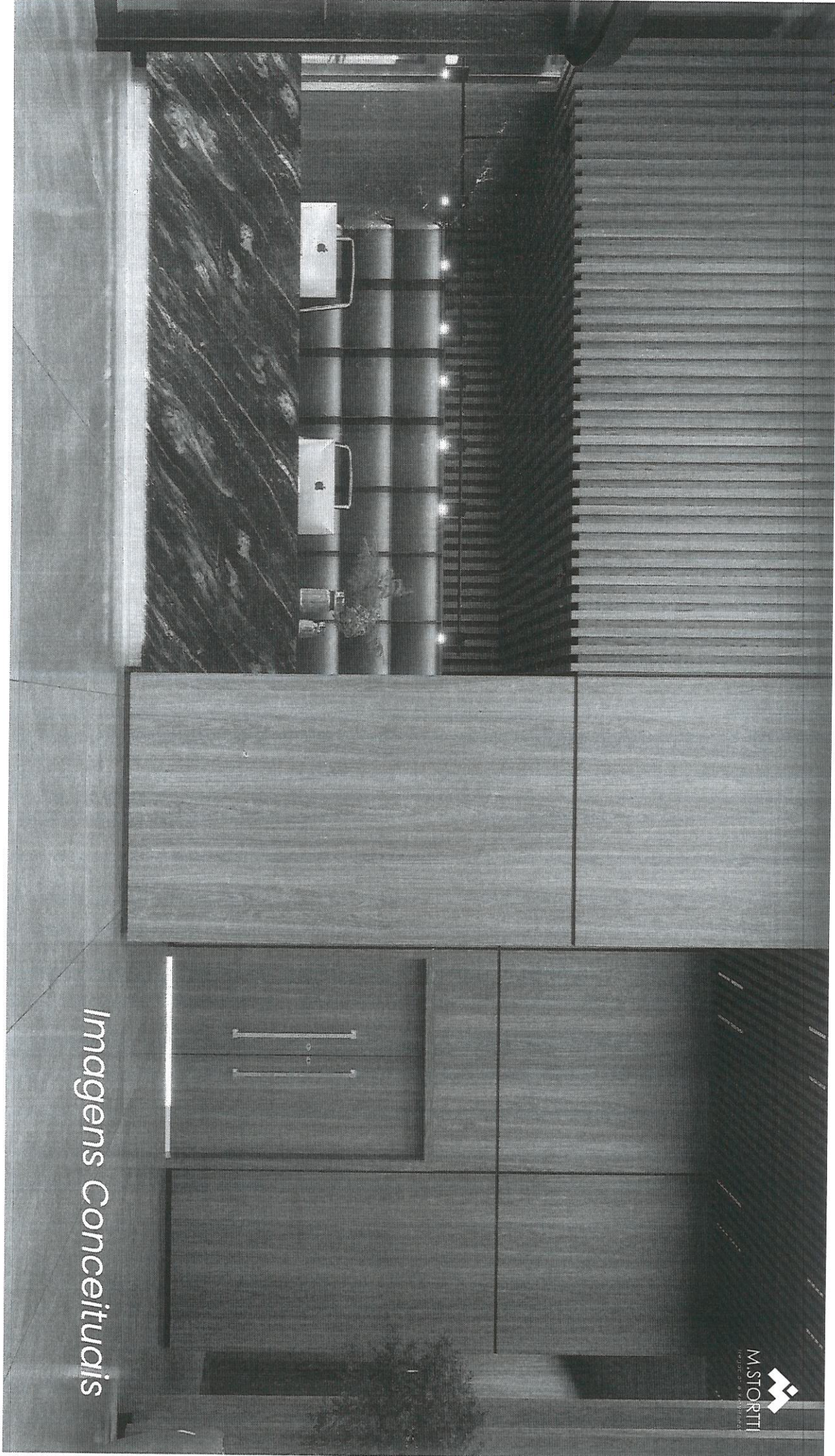
Imagens Conceituais



PERSPECTIVAS INTERNAS

3324 26
19

Imagens Conceituais





Indgens Conceituais


M. STORTI
CONCEITUAIS

INDGENS CONCEITUAIS

INDGENS CONCEITUAIS

INDGENS CONCEITUAIS

INDGENS CONCEITUAIS

INDGENS CONCEITUAIS

INDGENS CONCEITUAIS

INDGENS CONCEITUAIS

INDGENS CONCEITUAIS

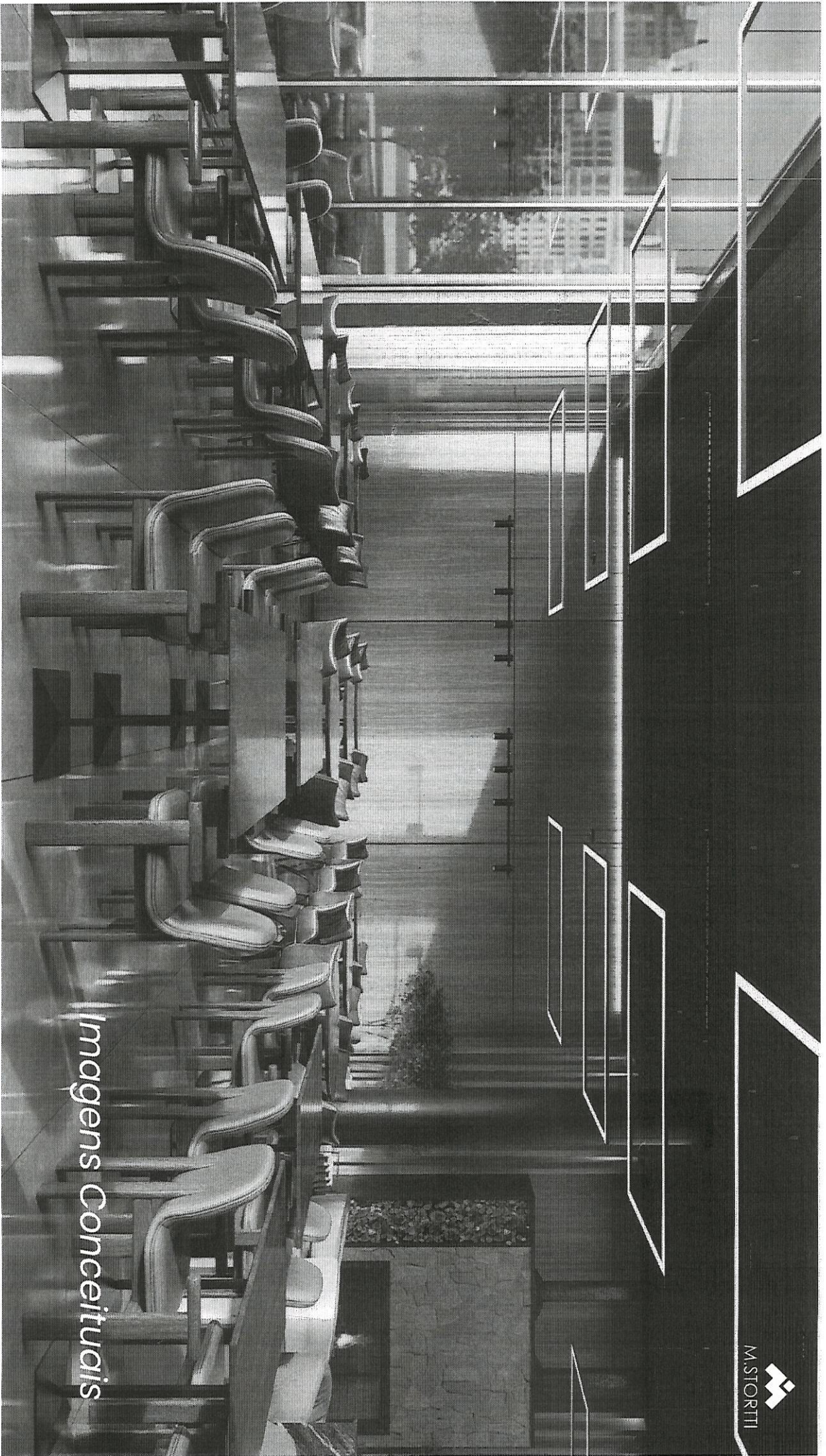
INDGENS CONCEITUAIS

INDGENS CONCEITUAIS

DE IRUJIA
337426
LS



Imagens Conceituais



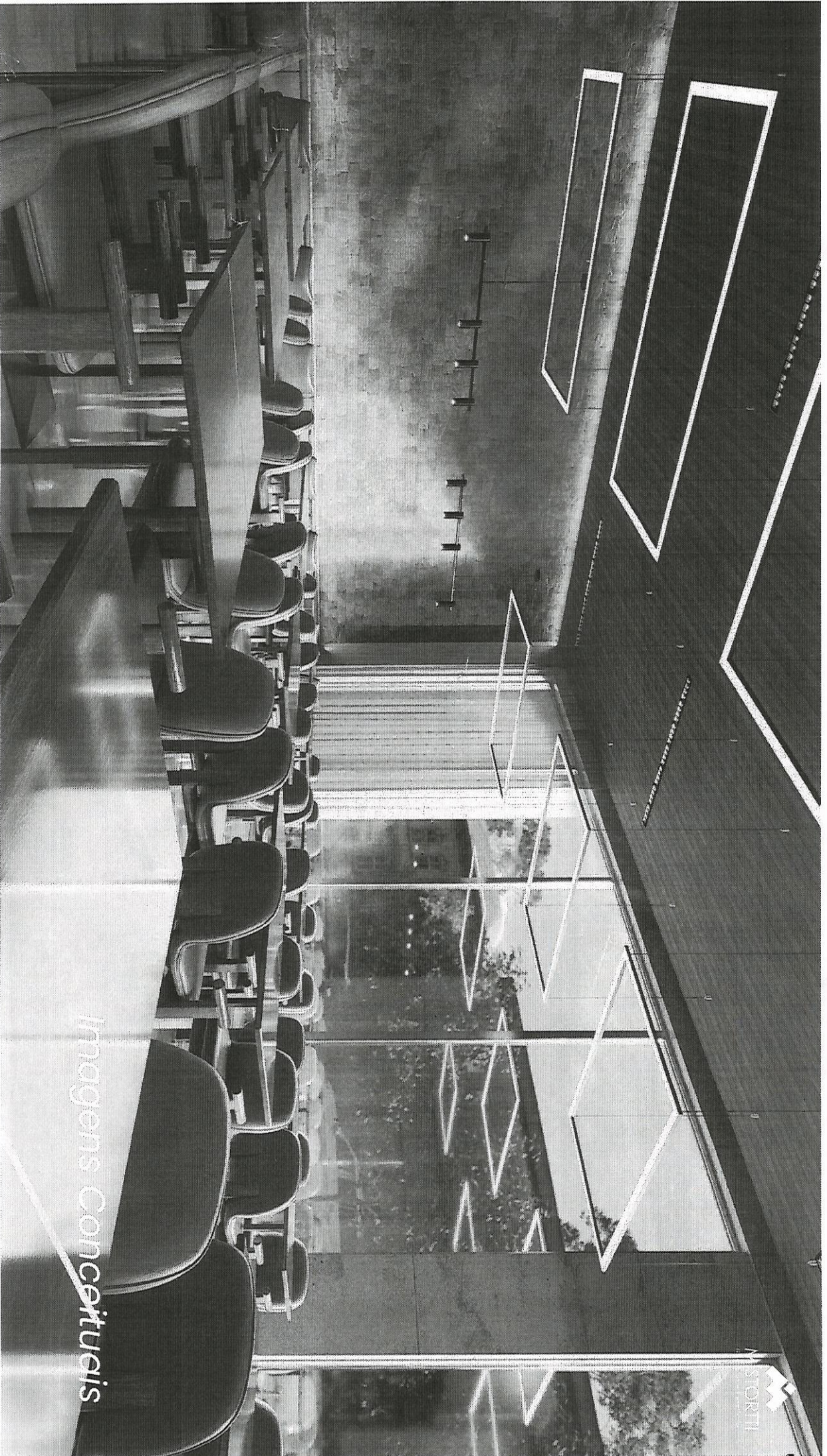
Imagens Conceituais

892426

16



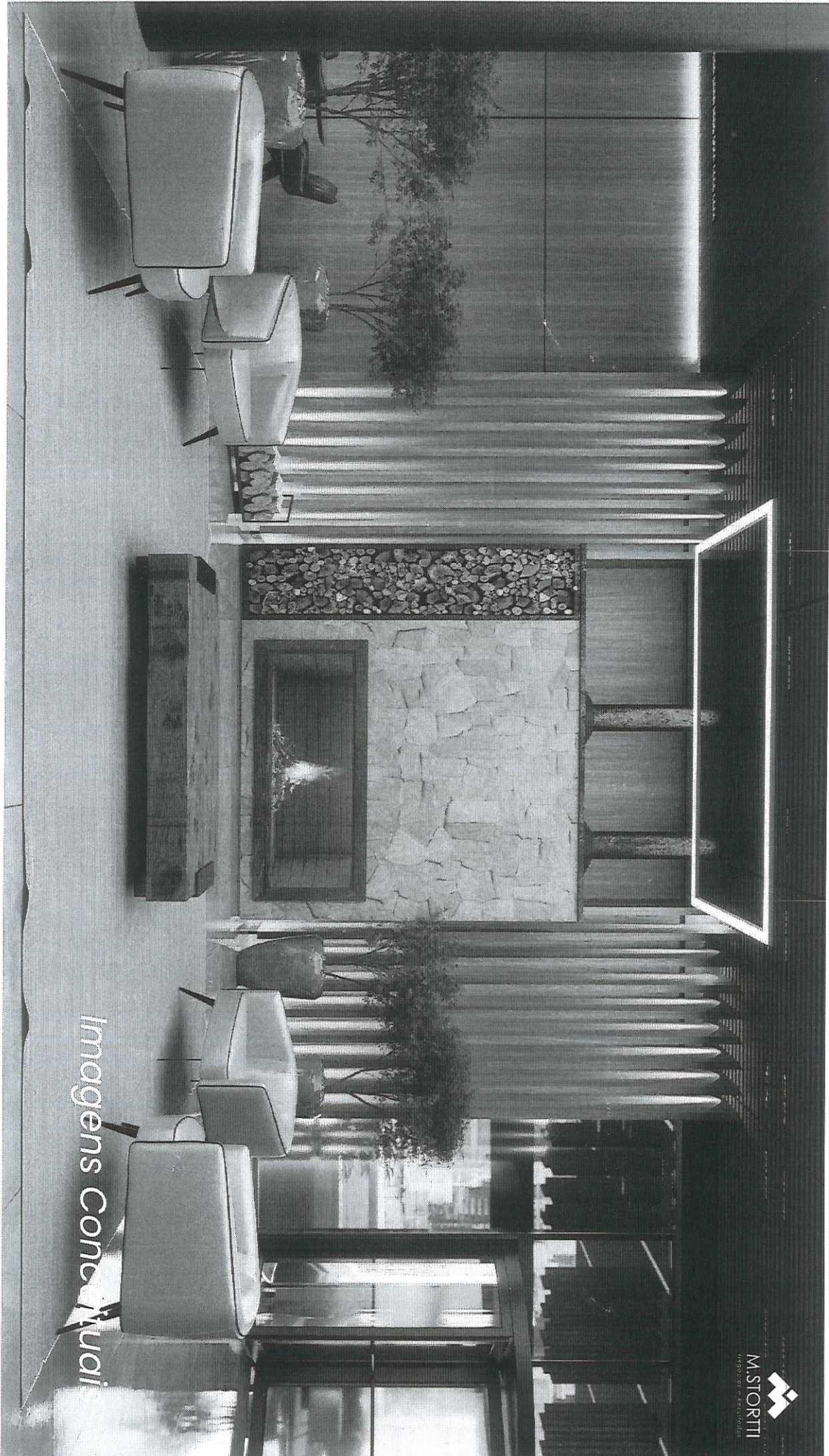
Imagens Conceituais



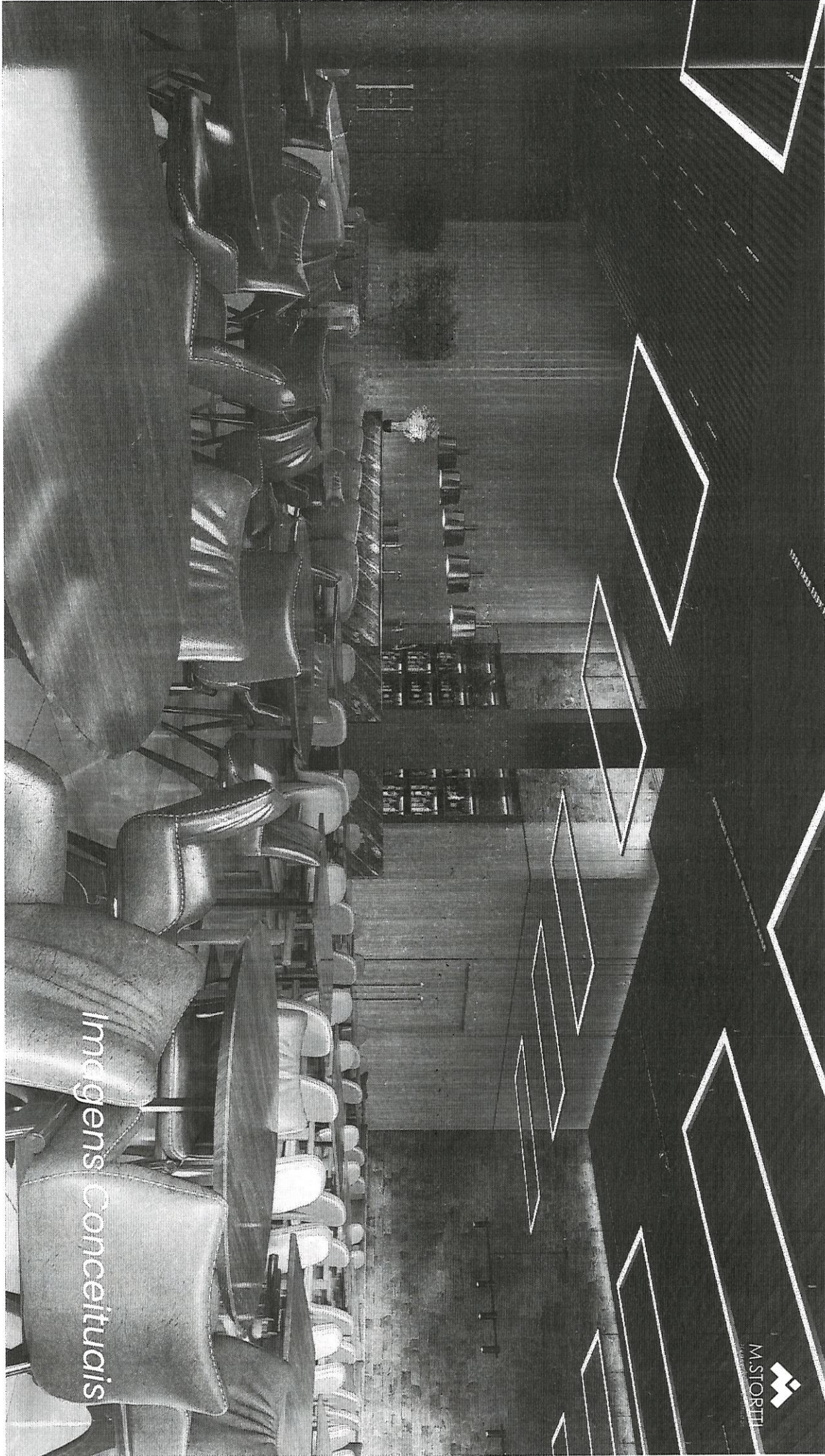
Imagens Conceptuais

MORTI

3328 26
12

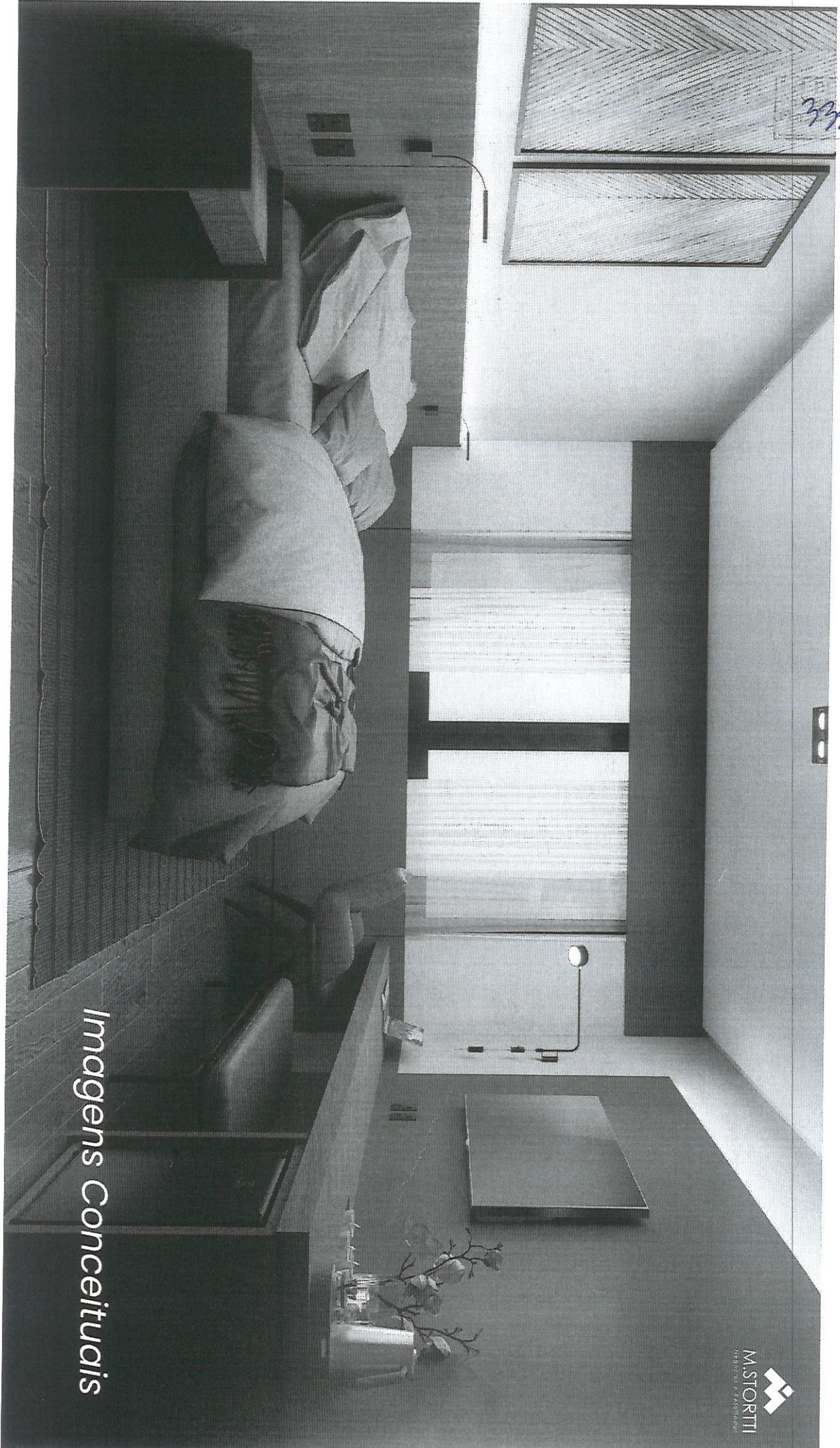


Imagens Conc. Juai



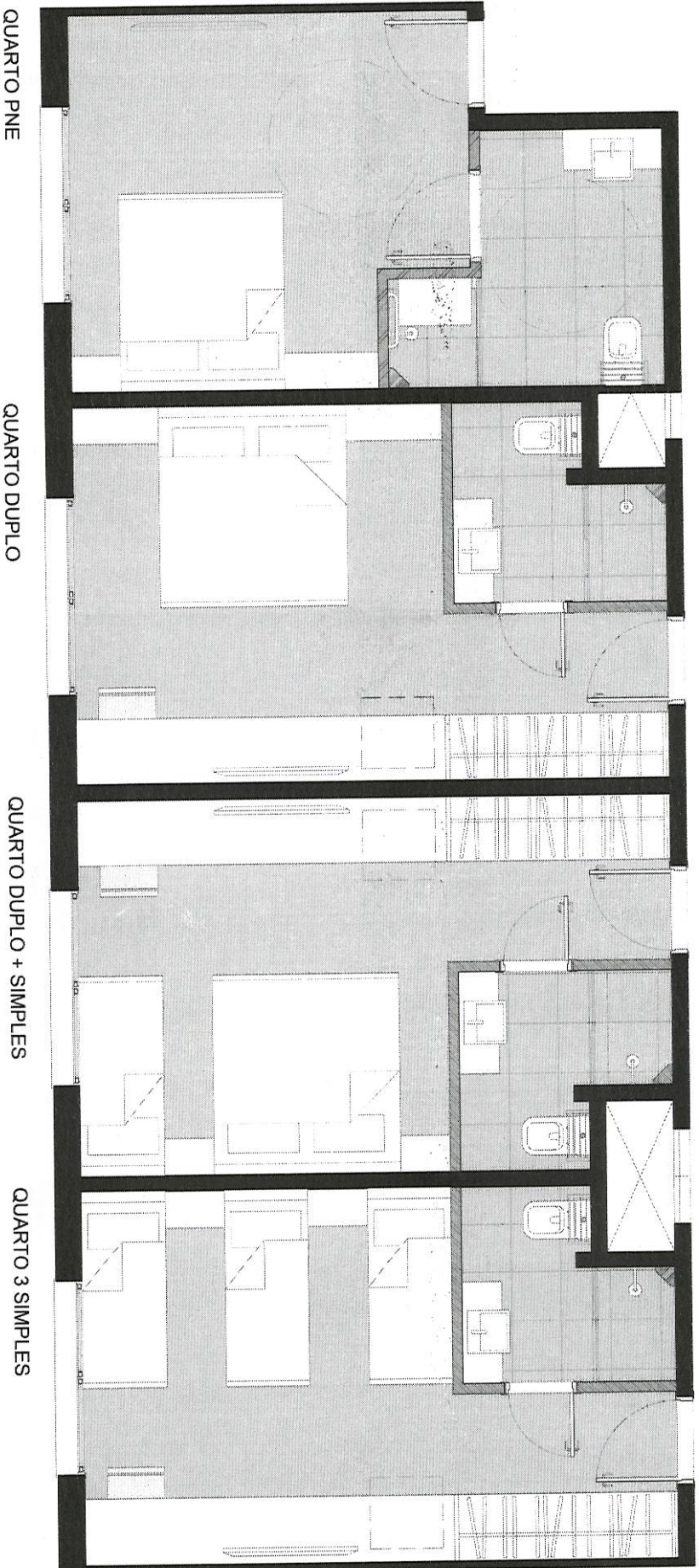
Imagens Conceituais

33246 26
28



Imagens Conceituais

APARTAMENTOS



3328 7
29

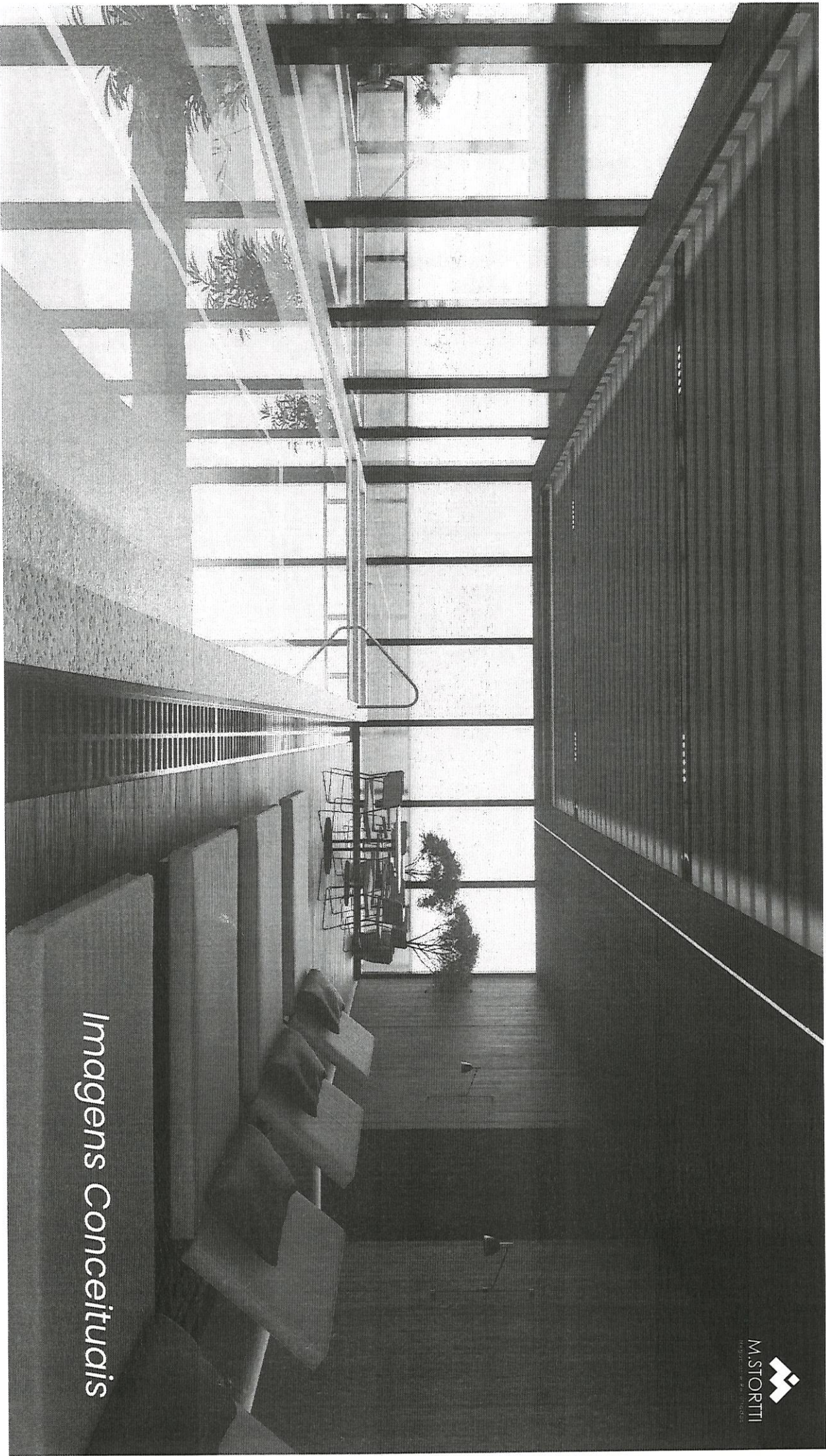
APARTAMENTOS



Imagens Conceituais

3326 7
30

Imagens Conceituais



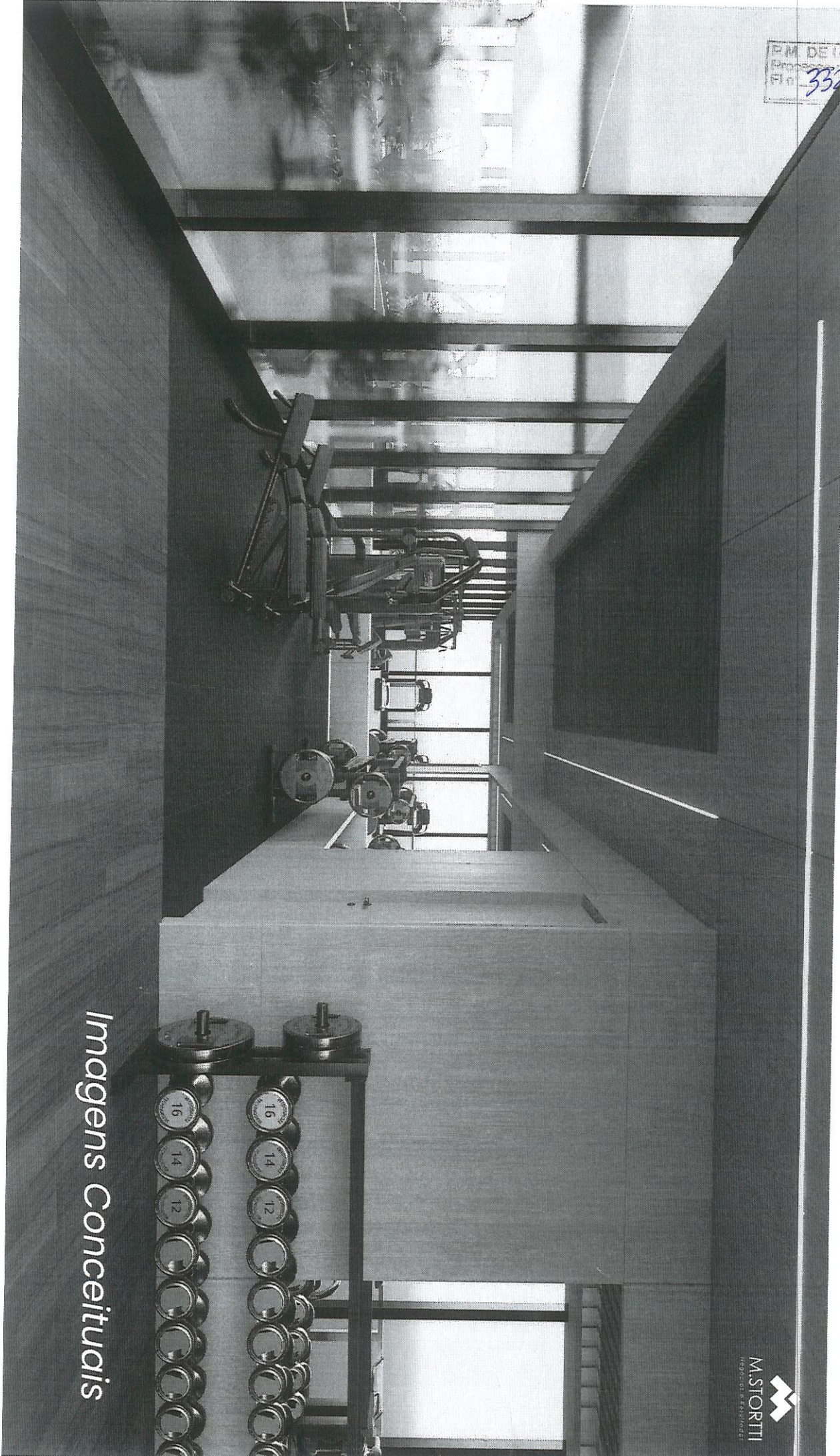
Imagens Conceituais

PM DE IRLANDIA
Proj. 3326/26
Fl. 3L

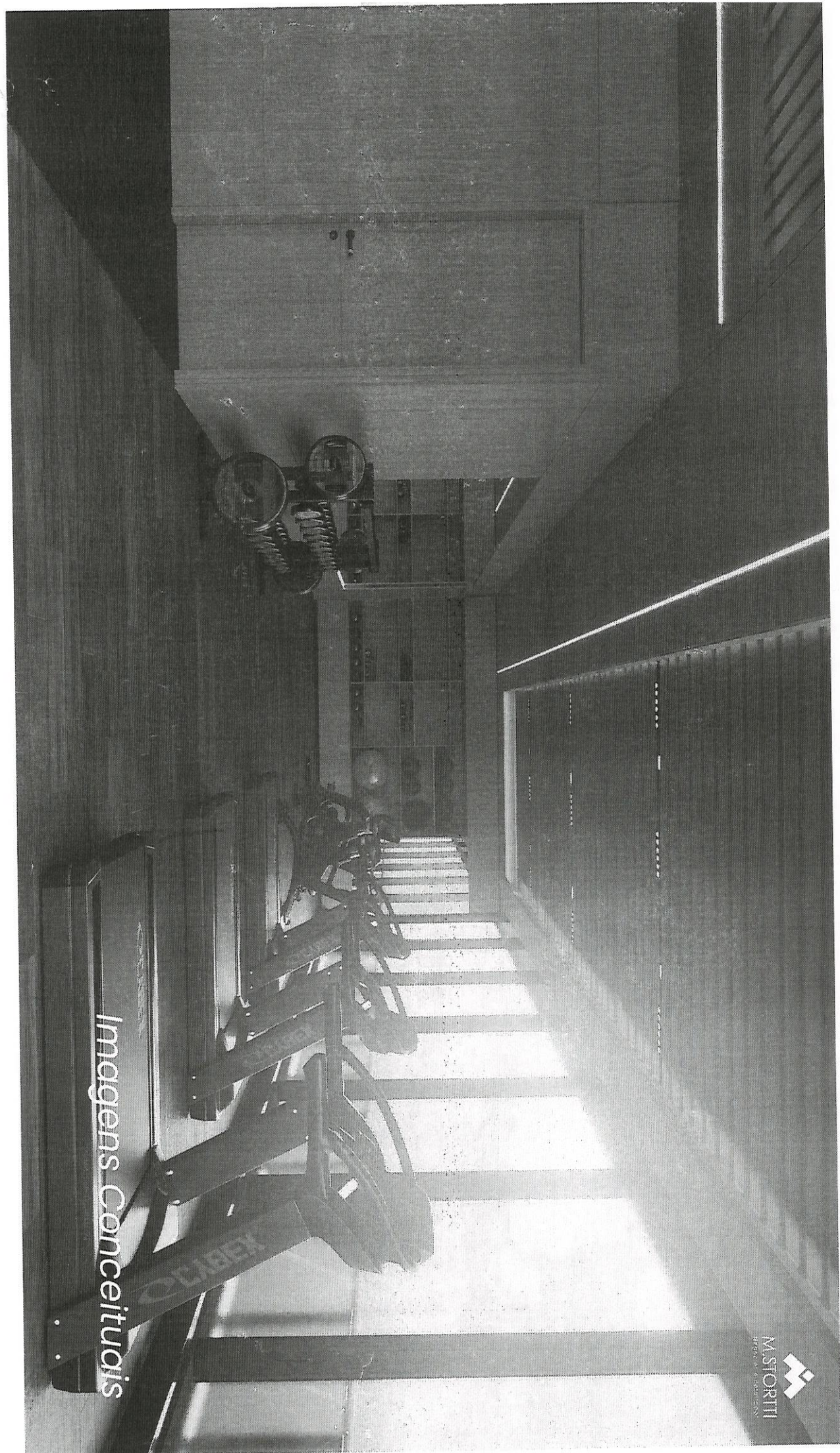
3L

Imagens Conceituais

M. STORTI
MEMBRO DA ASSOCIACAO
DE ARQUITECTOS DE PORTUGAL



Imagens Conceituais



Dados fornecidos no Plano Diretor:

Macrozona ZCR1

	CONFORME	PERMITIDO
Índice de Aproveitamento (IA):	<u>3 (A=3.880,38 m²)</u>	<u>5 (A=6.467,30 m²)</u>
Taxa de Ocupação:	<u>Base: 70% - Corpo: 50%</u>	<u>Base: 85% - Corpo: 50%</u>
Altura Máxima	<u>24 m</u>	

Dados obtidos do Projeto Técnico e Conceitual:

	PROJETADO
Índice de Aproveitamento (IA):	<u>4,95 (A=6.398,43 m²)</u>
Taxa de Ocupação:	<u>Base: 85% - Corpo: 50%</u>
Altura:	<u>33 m + 2,5 m Laje Técnica - Reservatórios Superiores)</u>

De acordo com os dados obtidos solicitamos os benefícios fiscais segundo o "Art. 3° da Lei n° 5.967/2025", para os seguintes índices:

- Área de Índice de Aproveitamento (IA): 2.518,05 m²
- Área de Taxa de Ocupação de Base: 85%
- Altura Excedente: 9 metros +2,5 metros (Laje Técnica - Reservatórios Superiores)

RESUMO

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (COMPUTÁVEL + ISENTA)	6.398,43 m²
ÁREA CONSTRUÍDA PERMITIDA	3.880,38 m²
ÁREA A SER CONCEDIDA	2.518,05m²

