

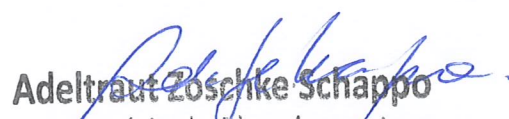
5ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA CONCIDADE-BC de 2021

ATA 20/09/2021 – 151ª Reunião do ConCidade-BC

Ao vigésimo dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e um, às dezoito horas e trinta e cinco minutos, realizou-se a quinta reunião extraordinária do ano, sendo a centésima quinquagésima primeira reunião do Conselho da Cidade, na Câmara de Vereadores, situada na Avenida das Flores, 675, no Bairro dos Estados, no modelo virtual, através da plataforma “ZOOM”, presidida pela Sra. Adeltraut Zoschke Zchappo (Secretária de Planejamento), com a participação de forma presencial do conselheiro Toni Fausto Frainer – SPU (S) e, de forma virtual dos seguintes conselheiros (as): Douglas C. Beber Rocha - EMASA (T), Silvio Ribeiro – Sec. Fazenda (T), Denize A. Rodrigues da Costa Leite - FMC (T), Felipe Bittencourt Wolfram – Procuradoria Jurídica (T), Maurino Adriano Vieira Júnior – Secretaria de Articulação (S), Daniel Moreno Ferreira da Silva – Sec. de Segurança (S), Maria Heloisa Lenzi - Secretaria de Meio Ambiente (T), Valdir de Andrade - CONSEG BC (T), Luis Fernando Soares Bittencourt – CONSEG Centro BC (T), Leonardo L. Muller – CONSEG Barra Norte, Rafael Pierozan – OAB (T) e Luciene Cristine Vieira – CDL (T), também participou a Eng.^a Clelia (SPU). A Presidente Adeltraut iniciou a reunião com a leitura da pauta, publicada no Diário Oficial dos Municípios (DOM) do dia 17 de setembro de 2021, sendo: “1. *Deliberação para revalidação de decisão proferida pelo Conselho da Cidade – BC em reunião realizada no dia 08 de novembro de 2018, no que diz respeito ao percentual do benefício da Transferência do Potencial Construtivo para os imóveis específicos, sob DIC's 20.343 e 20.344, pertencentes ao parcelamento do solo, denominado Loteamento Sociedade Camboriú de Hotéis – Praia dos Amores, conforme estabelece o parágrafo único, do art. 10, da Lei Municipal n.º 2794/2008, e, em Cumprimento de Sentença n.º 5014860-28.2021.8.24.0005, proferida nos autos da Ação Judicial n.º 0016078-94.2012.8.24.0005 (fls. 193/202), integralmente confirmada pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina - TJSC em grau de recurso, tendo transitado em julgado em 18/11/2020.*” A seguir a Presidente, passou a palavra para apresentação do assunto. O Subprocurador-Geral, Dr. Felipe, fez uma breve explanação dos fatos jurídicos que trouxeram o assunto ao Conselho da Cidade. A Eng.^a Clelia apresentou o histórico resumido dos trâmites referentes aos lotes 12 e 13 (DIC's 20.343 e 20.344) pertencentes ao Loteamento Sociedade Camboriú de Hotéis – Praia dos Amores, conforme documento enviado aos conselheiros (as) no dia 17 de setembro de 2021, às catorze horas e cinquenta minutos, através do *app WhatsApp*, no grupo de avisos. Foi dito que os lotes 12 e 13 estão localizados em Zona de Ambiente Natural – ZAN I (conforme o Mapa de Zoneamento – Anexo da Lei Municipal n.º 2794/2008), porém apresentando declividades acima de trinta por cento (30% ou 16,6996%),

passando a serem considerados área não edificável (art. 143, da Lei 2686/2006). Foi apresentada a fórmula para o cálculo de potencial construtivo que poderá ser gerado pelos lotes 12 (450,00 m²) e 13 (443,36 m²), com área total de 893,36 m², para cada zona ou setor, previstos na legislação municipal como receptores de potencial construtivo (conforme o art. 23 da Lei Complementar n.º 003/2010 e art. 192, da Lei Municipal n.º 2.686/2006). Para o referido cálculo foram aplicados os coeficientes: “fator social de conversão na origem” ($F_{co} = 1$; conforme LC 003/2010, art. 7º, inc. X, alínea “a”) e potencial construtivo “virtual” do lote ($PCO = 1,50$, equivalente ao benefício de cem por cento (100%) do coeficiente de aproveitamento sobre a área dos lotes). Foi explicado que a nomenclatura “potencial construtivo virtual do lote” se deu em função de que, na prática não é possível construir nos lotes devido à declividade superior a 30%, sendo aplicado o coeficiente de aproveitamento previsto nos índices urbanísticos para ZAN I (conforme Tabela 33 dos Índices Urbanísticos – Anexo da Lei Municipal n.º 2794/2008) aplicado para terrenos com declividade inferior a 30%. Após as explanações, a Presidente abriu espaço para manifestações dos conselheiros. O Conselheiro Valdir de Andrade (CONSEG - BC) pediu vistas ao processo, conforme parágrafo único, do art. 28, do Decreto Municipal n.º 6945/2013 – Regimento Interno ConCidade-BC, para uma análise mais detalhada, se comprometendo a devolver na próxima reunião. Também, deu a sugestão de ser formada uma comissão para discutir o tema de forma mais abrangente, para ter uma justa indenização para todos os proprietários de lotes atingidos pelo Complexo Turístico Morro do Careca – CTMC. O Conselheiro Rafael Pierozan (OAB) solicitou que a Administração definisse um instrumento legal para um todo, e não somente para os dois lotes (conforme exigência em função da sentença judicial). Disse que não se sentia confortável em votar de forma isolada, pois estaria “quebrando” o princípio da impessoalidade. Ainda, afirmou sentir-se temerário em assumir essa responsabilidade, sem resolver de maneira geral a regulamentação da transferência do direito de construir para todos os proprietários que não puderam exercer o direito de construção na área do CTMC. Ressaltou que a “lei deve ser para todos”. O Conselheiro Felipe, defendeu a pauta a fim de atender a decisão judicial, pleiteando para que saíssem da reunião com um posicionamento em relação ao processo específico. O Sr. Valdir de Andrade, reiterou que deve ser realizado um trabalho, por parte da Administração, em conjunto com o ConCidade-BC, para instrumentalizar o emprego da transferência do direito de construir (TDC) de forma prática e aplicável ao todo, pois a legislação atual não contempla essa aplicação de forma objetiva, principalmente em relação aos trâmites dos certificados (CEPCAD). O Sr. Rafael reafirmou esta necessidade. A Eng.ª Clelia citou o art. 131, caput e parágrafo único, da Lei Municipal n.º 2.794/2008, onde dispõe que a regulamentação para emissão de certificados poderá ser através de decreto executivo. Dr. Felipe se dispôs a uma discussão mais ampla para uma proposição geral, dizendo que levaria este assunto

à Administração. Após o debate sobre a regulamentação da aplicação da transferência do direito de construir (TDC) e da emissão de certificados, ficou decidido que a próxima reunião do ConCidade-BC para a discussão do assunto será no dia 07 de outubro de 2021, às dezoito horas e trinta minutos, através da plataforma "ZOOM", já com a minuta da regulação da legislação vigente, de forma que tenha interpretação proativa. Com isso a Presidente agradeceu a participação de todos e encerrou a reunião. Nada mais sendo dito, eu, Clelia Witt Saldanha, secretária *ad hoc*, lavrei a presente ata, composta de três páginas para que assinada surtam seus efeitos legais.



Adeltraut Zoschke Schappo
Secretária de Planejamento
Urbano e Gestão Orçamentária