

## AUDIÊNCIA PÚBLICA

ATA (24/01/2019)

Ao vigésimo quarto dia do mês de janeiro do ano de dois mil e dezenove, às dezenove horas, na Câmara de Vereadores, situada na Avenida das Flores, 675, no Bairro dos Estados, realizou-se Audiência Pública, convocada pelo Poder Executivo do Município de Balneário Camboriú, representado nesse ato pelo Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, Eng.º Rubens Spornau. A convocação para esta audiência foi através de publicação, no *site* da Prefeitura e no Jornal Diarinho, entre outros meios de comunicação, no dia nove de janeiro de dois mil e dezenove. O Sr. Rubens fez a abertura da Audiência Pública, passou a palavra à secretária, para a leitura do convite/pauta, sendo a seguinte: 1- Minuta do Projeto de Lei que “DISPÕE SOBRE O ESTABELECIMENTO DE CRITÉRIOS DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, CUJOS IMPACTOS JÁ ESTEJAM CONSOLIDADOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”; 2 – Minuta do Projeto de Lei que “ALTERA E CRIA DISPOSITIVOS À LEI Nº 2.686, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2006, QUE DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ; À LEI Nº 2794, DE 14 DE JANEIRO DE 2008, QUE DISCIPLINA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, AS ATIVIDADES DE URBANIZAÇÃO E DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS; À LEI COMPLEMENTAR Nº 003, DE 05 DE OUTUBRO DE 2010, QUE REGULAMENTA OS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ PARA FINS DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR ADICIONAL E DO DIREITO DE PREEMPÇÃO PARA AS FINALIDADES DEFINIDAS NA LEI Nº 2686. DE 19 DE DEZEMBRO DE 2006 E, À LEI Nº 3.471, DE 13 DE JULHO DE 2012, QUE CRIA E REGULAMENTA O COMPLEXO TURÍSTICO MORRO DO CARECA – CTMC, ESTABELECENDO CRITÉRIOS PARA A PRÁTICA DE VOO LIVRE NO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC.”; 3 – Alteração de traçado da OUC-2, 4ª Avenida; 4 - Alteração do traçado da Via Alternativa. O Sr. Rubens justificou a realização da audiência pública de caráter consultivo, pois a consulta popular é importante nestes assuntos, assim como dar transparência aos atos do Poder Executivo. O Sr. Rubens passou a palavra ao Sr. Samir, Diretor do Departamento de Fiscalização de Obras, para a apresentação do **item 01** da pauta a “Lei de Regularização”, com cópia da minuta em anexo (Anexo I). O Sr. Samir fez a explanação do assunto, falou sobre o procedimento para requerimento, a comprovação de anterioridade da edificação ao marco legal (23/10/2017), o cálculo da compensação urbanística, dando um apanhado geral e, sobre quais edificações não poderão ser regularizadas, conforme o artigo sexto da minuta. Foi aberto o espaço para as manifestações públicas, o Dr. Valdir de Andrade pediu a palavra e questionou sobre a possibilidade de regularização no caso de uma edificação exceder os recuos laterais, o Sr. Samir respondeu que é possível desde que seja apresentada a autorização expressa do proprietário lindeiro. Foi colocado em votação, para consulta pública, o andamento do projeto de Lei que “*Dispõe sobre o*

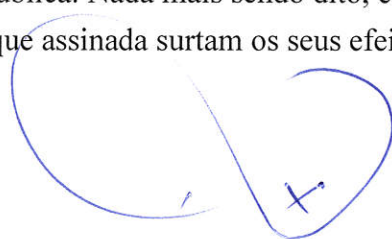


*estabelecimento de critérios de regularização de edificações, cujos impactos já estejam consolidados, e dá outras providências.*", sendo **aprovado por unanimidade**. Foi passada a palavra para o Arq. Vladimir Trautwein para a apresentação do **item 02** da pauta, o projeto de lei que regulamenta o TDC (Transferência do Direito de Construir) em anexo (Anexo II). O Arq. Vladimir explanou que o TDC já tem previsões legais nas Leis Municipais nº 2686/2006 e nº 2794/2008 e, na Lei Complementar nº 003/2010, porém o mesmo não está regulamentado para a aplicação. Apresentou as diferenças entre TDC (Transferência do Direito de Construir) e TPC (Transferência de Potencial Construtivo); as aplicações do TDC, definidas no artigo 109 da Lei Municipal 2794/2008, que delimita as áreas para as novas Operações Urbanas Consorciadas e, com a inclusão do artigo 16-A e parágrafo único, na Lei Municipal 3741/2012, o qual inclui uma nova área, o Loteamento Sociedade Camboriú de Hotéis; apresentou o modelo de título de TDC e exemplos de cálculos e aplicações. Foi aberto o espaço para manifestações, o Dr. Marcelo Freitas, mencionou que os instrumentos do Estatuto da Cidade são importantes para o desenvolvimento da cidade, fez a colocação de que ao utilizar o TDC tem-se a transferência do potencial através do índice básico, porém ao transferir o proprietário perde a área física (líquida), não tendo nesse projeto de lei o atrativo de poder indenizar, como por exemplo as salas comerciais, as garagens, que não são computáveis, deu a sugestão de colocar um dispositivo na lei para que se pudesse fazer uma avaliação de não só conceder o limite do índice básico, mas até um limite "X", mediante uma avaliação da COMUNVAL, ou de uma comissão específica, para assim ter uma viabilidade maior, especialmente no caso dos imóveis envolvidos na Via Alternativa da Av. Brasil. Foi passada a palavra ao Dr. Valdir de Andrade citou que os instrumentos urbanísticos são maravilhosos, mas que a lei teria que ser mais aberta, não engessada, que não ficasse restrita àquelas delimitações de área, deveria ser uma lei que se "autorregulamente", ou seja, dentro da necessidade de se criar mais algum equipamento público, que se regule sem precisar ter uma nova legislação, indicou que os vereadores façam emenda para solucionar. O Arq. Vladimir respondeu que a lei vigente já estabelece "*áreas destinadas a criação de espaços públicos de uso institucional*" (art. 109, inc. VI, Lei 2794/2008). O Sr. Rubens agradeceu as sugestões e disse ser importantes, principalmente para os vereadores presentes. Colocou em votação a consulta pública, sobre o andamento do projeto de Lei "*Altera e cria dispositivos à Lei nº 2.686, de 19 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Balneário Camboriú; à Lei nº 2794, de 14 de janeiro de 2008, que disciplina o uso e ocupação do solo, as atividades de urbanização e dispõe sobre o parcelamento do solo no território do município de Balneário Camboriú, e dá outras providências; à Lei Complementar nº 003, de 05 de outubro de 2010, que regulamenta os instrumentos da política urbana de Balneário Camboriú para fins da Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional e do direito de Preempção para as finalidades definidas na Lei nº 2686, de 19 de dezembro de 2006 e, à Lei nº 3.471, de 13 de julho de 2012, que Cria e Regulamenta o Complexo Turístico Morro do Careca – CTMC, Estabelecendo critérios para a prática de voo livre no município de Balneário*



*Camboriú/SC.*", sendo **aprovado** por maioria, com nenhum voto contrário, somente abstenções. Dando continuidade, o Arq. Vladimir apresentou o **item 3** da pauta, explicou que o projeto inicial do prologamento da Quarta Avenida (2014), previa um traçado que envolvia mais desapropriações de imóveis se comparado com o novo traçado. Neste último caso haverá uma economia de recursos que poderão ser aplicados na construção de duas travessias elevadas (Rua 3100 com a BR) e, em outras obras no entorno. Explicou que o novo traçado prevê a utilização do traçado atual da Rua 3198 até a 3300, com duas pistas e estacionamento e pela Rua 3208/Rua 3.780, com duas pistas e ciclovia, chegando até a Rua 3700 onde será implantado o Parque Linear do Rio Camboriú. O parque será uma grande área de lazer com trapiche e equipamentos públicos. A obra finaliza com a instalação de rótula na Quinta Avenida com a Rua Dom Afonso. Ainda, nesses trechos serão implantadas calçadas acessíveis, esquinas vivas e novas instalações de iluminação pública. Foi aberto o espaço para manifestações e questionamentos. O vereador Bola fez dois pedidos, um de que seja implantada a rampa de acesso a barcos particulares ao Rio Camboriú e outro, para que essa intervenção no trânsito (mobilidade) seja feita, não só até a Quinta Avenida, mas até o início da ponte do Barranco, devido aos congestionamentos que se formam naquela via (R. Dom Afonso), o pedestre e o ciclista estão muito prejudicados. O Sr. Jailson da Associação do Bairro Vila Real, perguntou se, com a construção das pontes das marginais, se há previsão de erguer a ponte velha, o Sr. Rubens respondeu que, após reunião recente com a ARTERIS, é sabido que a ponte da Marginal Leste já está em execução e, a nova ponte pela Marginal Oeste ainda não foi contratada, há sim a previsão de erguer a ponte, mas ainda não há projeto de como será, havendo inclusive a possibilidade de se demolir e executar uma nova ponte (na BR sentido N-S), para haver intervenção nas pontes antigas, as novas (marginais) deverão estar prontas. Não havendo mais manifestações, foi colocado em votação a Alteração do Traçado da OUC-2 (4ª Avenida), conforme projeto apresentado (Anexo III), foi **aprovado**, com nenhum voto contrário. Dando continuidade, o Arq. Vladimir apresentou o assunto do item 4 da pauta, a alteração do traçado da Via Alternativa da Av. Brasil, explicou que, com a finalidade de viabilizar a implantação da Via Alternativa, foi realizado um estudo a fim de reduzir os custos da implantação da via. Explicou, que com o novo traçado estão sendo retirados, do projeto da Via Alternativa e do Caderno de Desapropriações, 33 (trinta e três) lotes, sendo mantidos 19 (dezenove) lotes (já previstos no Caderno de Desapropriações) e acrescidos 02 (dois). Sendo os seguintes DIC's dos lotes a retirar: 31.566, 31.647, 31.568, 31.642, 31.640, 31.632, 31.631, 15.545, 15.556, 85.843, 30.888, 20.596, 32.455, 14.539, 80.266, 28.075, 28.076, 31.865, 31.864, 31.876, 11.510, 11.520, 22.673, 22.585, 28.178, 28.188, 13.256, 40.038, 129.018, 29.953, 29.954, 34.084 e 34.083. Os DIC's dos lotes a manter no Caderno de Desapropriações: 22.921, 22.922, 22.933, 35.252, 35.268, 16.696, 16.720, 17.228, 17.246, 17.245, 29.776, 32.785, 23.590, 23.637, 23.633, 21.155, 31.914, 75.397, e 17.494. Os DIC's dos lotes a acrescentar ao Caderno de Desapropriações são os seguintes 31.610 e 31.598. Ressaltou que com o novo traçado, ou seja, com a retirada dos 33 lotes do projeto, haverá uma economia de

aproximadamente R\$ 79.416.960,00, considerando a retirada de uma área total de 11.345,28 m<sup>2</sup> do Caderno de Desapropriações. Foi aberto o espaço para questionamentos e manifestações, o vereador Marcelo Achutti disse que irá debater sobre o assunto na Câmara de Vereadores, pois as pessoas não podem esperar onze anos com os imóveis congelados. Também, afirmou que o poder público tem que tomar uma decisão, devendo ser definido prazo para a resolução do assunto, tratando as pessoas com respeito. O Dr. Cavalcante deu a sugestão para que fosse observado um novo traçado que já havia sido aprovado pelo Conselho da Cidade, que consta na ata da reunião do dia 08/05/2014, compreendendo o trecho entre as Ruas 971 e 951, de forma a não continuar essa indefinição. O Sr. Miguel, morador da Rua 951, citou que na Rua 951 há 5 ruas perpendiculares e sem saída e o quanto é complicado o trânsito no local. Ainda, perguntou qual será a rua onde haverá a desapropriação para ser aberta. O Arq. Vladimir respondeu que seria a última rua antes de chegar na Av. Brasil, a Rua 953. O Arq. Ênio Faquetti disse ser importante ser mantido o traçado da Via Alternativa e, deu a sugestão de ser feito um novo estudo, pois ainda poderão achar soluções melhores. Concluiu dizendo que se preocupa com o eixo da Av. Central e, que a mesma deveria ser tratada a parte desse projeto. O Arq. Vladimir disse que a Av. Central já fazia parte desse traçado, no projeto original, só acrescentando o trecho da Rua 600 até a Rua 900. Passada a palavra para o Dr. Marcos, membro do ConCidade-BC como representante da OAB, disse trata-se de uma atitude responsável pela Administração Pública, pois libera trinta e três DIC's, com economia gigantesca e com viabilidade de implantação. Não havendo mais manifestações, foi colocado em votação a Alteração do Traçado da Via Alternativa, conforme projeto apresentado (Anexo IV), foi **aprovado**, com nenhum voto contrário. Encerrada a apresentação, não havendo manifestações, o Sr. Rubens Spernau encerrou a audiência pública. Nada mais sendo dito, eu, Clelia Witt Saldanha, secretária *ad hoc*, lavrei a presente ata, para que assinada surtam os seus efeitos.



Rubens Spernau  
Secretário de Planejamento e  
Gestão Orçamentária



Clelia Witt Saldanha  
Secretária *ad hoc*



**ANEXO I – 06 pág.**

**AUDIÊNCIA PÚBLICA**

ATA (24/01/2019)

**MINUTA DO PROJETO DE LEI**

*“Dispõe sobre o estabelecimento de critérios de regularização de edificações, cujos impactos já estejam consolidados, e dá outras providências.”,*

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º \_\_\_\_\_, DE 2018.**

**“Dispõe sobre o estabelecimento de critérios de regularização de edificações, cujos impactos já estejam consolidados, e dá outras providências.”**

**Capítulo I**

**DISPOSIÇÃO PRELIMINAR**

**Art. 1º** A presente Lei Complementar, estabelece critérios, para análise e aprovação de projetos de regularização de edificações, construídas sem prévia autorização do órgão municipal competente, ou em desconformidade com o projeto aprovado, e ainda, com a legislação urbanística municipal.

**Art. 2º** A edificação a ser regularizada, será analisada utilizando os critérios previstos no Código de Obras e Edificações do Município, exceto a documentação de responsabilidade técnica, cuja regularidade será examinada à luz da legislação específica.

**Art. 3º** A edificação a ser regularizada que esteja em desconformidade com a legislação urbanística vigente poderá ser regularizada mediante:

I - realização de vistoria técnica, executada por profissional legalmente habilitado que, sob pena de responsabilidade, emitirá laudo técnico, no qual ateste que a edificação apresenta condições de higiene, estabilidade e segurança de uso;

II - comprovação de que a edificação foi concluída antes de 23 de outubro de 2017, data da cobertura aerofotogramétrica (ortofotocarta); e

III - contrapartida financeira, a título de compensação urbanística.

**Parágrafo único.** Poderão também ser regularizadas, nos termos desta Lei Complementar, as construções cuja irregularidade seja objeto de processo judicial, hipótese em que, aderindo ao processo administrativo de regularização, deverá o proprietário interessado, concordar formalmente com a desistência da ação e pagar as custas e honorários correspondentes.

CAPÍTULO II  
DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

**Art. 4º** A comprovação da anterioridade da edificação, para fins desta Lei Complementar, poderá ser feita mediante a apresentação de:

I - carnê de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano;

II - plantas aerofotogramétricas;

III- imagens de satélite; e

IV- fotos ou outros documentos que vinculem a edificação à data de registro da imagem.

**Art. 5º** Ressalvadas as hipóteses previstas no art. 6º desta Lei Complementar, poderão ser regularizadas todas as edificações em desconformidade com a legislação urbanística, construídas em data anterior ao marco legal, estabelecido por esta Lei Complementar, e desde que abriguem usos adequados ao zoneamento vigente.

**Art. 6º** Não poderão ser regularizadas as seguintes edificações:

I - localizadas em Área de Preservação Permanente (APP) ou em área "non aedificandi";

II - que excedam as divisas do imóvel ou cujos elementos construtivos avancem sobre o imóvel vizinho, salvo se este, em documento escrito e assinado com firma reconhecida, declarar que não se opõe à regularização da edificação, isentando o município de quaisquer responsabilidades, atuais ou futuras, por violação às normas ao direito de vizinhança;

III - que não atendam às exigências previstas nas normas de acessibilidade; e

IV - cujas aberturas apresentem recuo inferior a 1,50m (um virgula cinco metros) em relação às linhas divisórias laterais e dos fundos do imóvel, salvo se a edificação tiver sido concluída há mais de um ano e dia sem oposição ou com autorização expressa do proprietário lindeiro.

**Art. 7º** A apresentação do projeto de regularização da edificação e o respectivo processo de aprovação observarão, no que couber, o disposto no Código de Obras e Edificações do Município, devendo o interessado informar expressamente, no requerimento de abertura, que deseja ver o projeto analisado à luz das disposições da presente Lei Complementar.



### CAPÍTULO III

#### CÁLCULO DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

**Art. 8º** O valor da compensação urbanística será apurado mediante a utilização da seguinte fórmula:

$$I - VCU = VC \times AE \times UE$$

onde:

a) VCU= Valor da Compensação Urbanística;

b) VC= Valor de Compensação em CUB's (Custo Unitário Básico da construção civil de Santa Catarina, estabelecido pelo SINDUSCON/SC, com atualização mensal), conforme Tabela do Anexo Único, que é parte integrante desta Lei;

c) AE= Área Excedente (da edificação a ser regularizada); e

d) UE= Uso da Edificação correspondendo ao coeficiente da atividade exercida no imóvel na data de sua regularização, utilizando o coeficiente 0,5 (zero vírgula cinco) para residência unifamiliar e 1,00 (um vírgula zero) para residencial multifamiliar ou outros usos.

§ 1º A unidade autônoma acima do permitido, conforme a fórmula QMA da Lei n.º 2.794/2008, poderá ser objeto de regularização, mediante a seguinte compensação urbanística, cumulativamente a prevista no caput:

$$I - VCUA = VC \times A$$

onde:

a) VCUA= Valor da Compensação Urbanística da Unidade Autônoma;

b) VC= Valor de Compensação em CUB's (Custo Unitário Básico da construção civil de Santa Catarina, estabelecido pelo SINDUSCON/SC, com atualização mensal), conforme Tabela anexo; e

c) A= Área privativa da unidade autônoma.

§ 2º Nos casos de transformação de área não computável para computável, será utilizada como área excedente o total da área que se tornou computável.

**Art. 9º** Quando a edificação possuir uso misto, os valores serão proporcionais às áreas dos respectivos usos.



**Art.10.** O valor da compensação poderá ser pago em até 12 (doze) parcelas mensais, no primeiro ano de vigência desta lei Complementar, e, posteriormente, em até 6 (seis) vezes, com parcela mínima de 0,5 UFM (Unidade Fiscal Municipal).

**Parágrafo único.** A emissão do Habite-se da edificação fica condicionada ao pagamento integral da compensação urbanística.

**Art. 11.** Eventuais multas, emitidas anteriormente à vigência da presente Lei Complementar, em razão de irregularidades verificadas na edificação, deverão ser quitadas antes da emissão do habite-se, sob pena de ser este indeferido.

**Art. 12.** O produto das compensações pagas, para fins de regularização de construções irregulares, deverá ser utilizado, prioritariamente, em:

I – estratégias de planejamento urbano, controle e fiscalização do uso e ocupação do espaço urbano;

II – projetos e programas voltados ao planejamento urbano, controle e fiscalização de obras;

III – aparelhamento dos órgãos ligados ao planejamento urbano, controle e fiscalização de obras;


IV – estudos, projetos e programas de recuperação de espaços urbanos e de recuperação de áreas degradadas;

V – projetos, programas e obras de mitigação de impactos ou de compensação ambiental;

VI – projetos e obras de infraestrutura, mobilidade urbana e de equipamentos urbanos.

**Art. 13.** Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a tomar todas as providências legais ao fiel cumprimento desta Lei, prescritas em Decreto se necessário for.

**Art. 14.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da publicação

  
**FABRÍCIO JOSÉ SATIRO DE OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal

### ANEXO ÚNICO

MICROZONA	VALOR DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA NA TESTADA <sup>1</sup> (EM CUB) <sup>2</sup>	VALOR DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA NAS VIAS TRANSVERSAIS (EM CUB) <sup>2</sup>	LOCALIZAÇÃO (CENTRO, BAIRROS, PRAIAS OU VIAS)
ZACC-I-A	5,00		Av. Atlântica
ZACC-I-B	2,32		Centro
ZACC-I-C	2,32	1,19	Av. das Flores e Rua do Aqueduto
ZACC-II-A	2,32	1,19	Centro
ZACC-II-B	1,19	0,63	Av. das Flores e Rua do Aqueduto
ZACC-III-A	1,19	0,63	Nações
ZACC-III-B	1,19	0,63	Nações
ZACC-III-C	1,19	0,63	Vila Real
ZACC-III-D	1,19	0,63	Iate Clube e Municípios
ZACC-IV	1,19	0,63	Nova Esperança
ZACS-I	1,19	0,63	Barra
ZACI-A	1,19	0,63	Laranjeiras
ZACI-B	1,19	0,63	Praias Agrestes (exceto Laranjeiras)
ZACER-A	1,19	0,63	Praia dos Amores
ZACER-B	1,19	0,63	
ZOR-I	1,19	0,63	Av. Angelina
ZOR-II-A	1,19	0,63	Barra
ZOR-II-B	1,19	0,63	
ZOR-II-C	1,19	0,63	
ZEE-I	1,19	0,63	Nova Esperança
ZEE-II	1,19	0,63	Av. Normando Tedesco
ZAV-I-A	1,19	0,63	5ª Avenida
ZAV-I-B	1,19	0,63	Várzea do Ranchinho

<sup>1</sup> Compreende-se por testada, as edificações nas seguintes avenidas: Avenida Atlântica, Avenida Brasil, Terceira Avenida, Quarta Avenida, Quinta Avenida e Avenida do Estado Dalmo Vieira.


<sup>2</sup> O valor do CUB diz respeito ao Custo Unitário Básico do Estado de Santa Catarina, estipulado pelo SINDUSCON/SC, válido para o mês do pagamento da compensação.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
GABINETE DO PREFEITO  
SECRETARIA DE ARTICULAÇÃO GOVERNAMENTAL



ZAV-II-A	1,19	0,63	Av. Marginal Oeste até a 5ª Avenida
ZAV-II-B	1,19	0,63	
ZAV-II-C	1,19	0,63	
Tabela 37 (Vias com Uso e Ocupação do Solo diferenciados)	0,63		
Tabela 38 (Bairro da Barra e São Judas Tadeu: Vias com Uso e Ocupação do Solo diferenciados)	0,63		
Tabela 39 (Bairro Nova Esperança (Vias com Uso e Ocupação do Solo diferenciados)	0,63		

  
**FABRÍCIO JOSÉ SATIRO DE OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal