

ANEXO II – 07 pág.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

ATA (24/01/2019)

MINUTA 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/SC”.

Minuta de Projeto de Lei Complementar nº ____/2018

“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 2.794, DE 14 DE JANEIRO DE 2008, QUE DISCIPLINA O USO E A 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, VINCULADOS AS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS, DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR 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.”

Art. 1º Fica acrescido o inciso IV, ao § 3º, do artigo 201 da Lei Municipal nº 2.686/2006, com a seguinte redação:

“IV - destinado a cumprir função ambiental, proteção ou preservação de área verde;”

Art. 2º O caput do artigo 202, da Lei Municipal nº 2.686/2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 202 São considerados imóveis receptores da transferência do direito de construir aqueles situados nas Zonas de Ambiente Construído Consolidado I (ZACC-I), respeitando os limites estabelecidos para a respectiva área, definidos na Lei que disciplinar o microzoneamento do Município.”

Art. 3º O artigo 11, da Lei Municipal nº 2.794/2008, fica acrescido do inciso XXXIX, e os seus incisos X, XXIV e XXXVI, passam a vigorar com a seguinte redação:

“X - CERTIFICADOS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (CEPCAD-TPC) é um documento que demonstra a forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, sobre o potencial máximo, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas em Área de Intervenção Urbana – AIU.

XXIV - POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL PARA EFEITO DE TRANSFERÊNCIA DE DIREITO DE CONSTRUÇÃO - corresponde ao potencial construtivo adicional incidente sobre o potencial construtivo acima do máximo, a ser aplicado em áreas com potencial de adensamento, com disponibilidade de infraestrutura, respeitado o limite de até 50% do coeficiente de aproveitamento máximo para operações urbanas previsto no quadro de coeficientes de utilização.

XXXVI - TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO - é o instrumento que permite transferir para outros imóveis o potencial construtivo não utilizado no lote ou potencial construtivo virtual de lote ou gleba, para fins de transferência do direito de construir; ou potencial construtivo vinculado à operação urbana consorciada;

XXXIX - CERTIFICADOS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (CEPCAD-TDC) é um documento que determina a área objeto da Transferência do Direito de Construir.”

Art. 4º Fica incluído o Parágrafo único, com os respectivos incisos I, II, III e IV, ao artigo 120, da Lei Municipal nº 2.794/2008, com a seguinte redação:

“**Parágrafo único.** O imóvel originário da transferência do direito de construir, observar-se-á, ainda:

I - A transferência do direito de construir poderá ser concedida aos proprietários de imóveis que forem atingidos para as finalidades estabelecidas no artigo 109 definidas nesta Lei ou por lei própria;

II - O imóvel enquadrado como passível de transferência do direito de construir poderá transferir a diferença entre o potencial construtivo utilizado existente e o potencial construtivo básico, no caso de bem tombado;

III - O imóvel enquadrado como passível de transferência do direito de construir deverá ser doado ao Município, mediante os competentes registros, sem custos algum à municipalidade, ressalvado o bem tombado que poderá ser doado, a critério de seu proprietário;

IV - Não será objeto de transferência do direito de construir o potencial construtivo que não decorrer do regime urbanístico específico da zona na qual está inserido o imóvel que está transferindo o potencial;”

Art. 5º Fica incluído o Parágrafo único, com os respectivos incisos I e II, ao artigo 121, da Lei Municipal nº 2.794/2008, com a seguinte redação:

“**Parágrafo único.** Para fins de transferência do direito de construir, observar-se-á, ainda:

I – O imóvel receptor da transferência do direito de construir deverá observar as limitações



do regime urbanístico específico da microzona para a qual está sendo realizada a transferência;

II – São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o coeficiente básico pode ser ultrapassado nos termos da Tabela de Índices Urbanísticos;”

Art. 6º Ficam incluídos os §§ 1º e 2º, ao artigo 124, da Lei Municipal nº 2.794/2008, com a seguinte redação:

“§ 1º - A autorização prevista no inciso I somente poderá ser expedida após a apresentação do registro na matrícula do imóvel da doação ao Município, do imóvel originário do potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir.

§ 2º - A autorização prevista no inciso II somente poderá ser expedida após a apresentação do registro na matrícula do imóvel receptor do potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir.”

Art. 7º Ficam incluídos os §§ 1º, 2º e 3º, ao artigo 125, da Lei Municipal nº 2.794/2008, com a seguinte redação:

“§1º A averbação deverá conter:

I - o potencial construtivo cedido e recebido;

II - a identificação do Certificado de Potencial Construtivo Adicional (CEPCAD-TDC) e da autorização especial para a utilização do potencial transferido;

§2º A averbação somente poderá ser realizada, tanto no imóvel que cede, como no imóvel que recebe o potencial construtivo transferido, através da apresentação conjunta dos documentos previstos no art. 124 desta Lei.

§3º O alvará de construção somente poderá ser retirado após a apresentação das matrículas atualizadas e nas quais já esteja averbada a transferência do direito de construir.”

Art. 8º O artigo 127, da Lei Municipal nº 2.794/2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 127 O potencial construtivo a transferir corresponde, no caso de desapropriação, ao índice de aproveitamento básico relativo à parte atingida; e, na hipótese de doação de bem tombado, incluindo-se o potencial construtivo da área tombada no cálculo previsto no art. 120, Parágrafo único, inciso II, desta Lei.”

Art. 9º O artigo 129, da Lei Municipal nº 2.794/2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

cl

A

“Art. 129 O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a até 50% (cinquenta por cento) da outorga onerosa utilizada, definida pelo coeficiente de aproveitamento acima do máximo do imóvel receptor.”

Art. 10 O artigo 130, da Lei Municipal nº 2.794/2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 130 Toda a área passível de transferência, terá sua metragem quadrada convertida para onde poderá ser transferido, no momento da expedição da autorização especial para a utilização do potencial transferido, nos moldes da Lei Municipal, proposta pelo Poder Executivo, que regulamentar os critérios de conversão.”

Art. 11 A Lei Municipal nº 2.794/2008 fica acrescida do artigo 131-A com a seguinte redação:

“Art. 131-A O Certificado de Potencial Construtivo Adicional (CEPCAD-TDC) para fins de transferência do direito de construir será automaticamente cancelado, independentemente de qualquer notificação, nas seguintes hipóteses:

- I - houver alteração no zoneamento que interfira ou afete o imóvel que está cedendo o potencial construtivo;
- II - for protocolado projeto construtivo para o imóvel que está cedendo o potencial construtivo;

§1º Não se opera o cancelamento nas seguintes hipóteses:

- I - já tiver ocorrido a averbação da transferência do direito de construir no registro imobiliário, total ou parcialmente;
- II - tratar-se de doação integral do imóvel que cede potencial construtivo ao Município;

§2º Em qualquer hipótese, mesmo naquelas tratadas neste artigo, é facultado ao Município rever o Certificado de Potencial Construtivo Adicional (CEPCAD-TDC).”

Art. 12 Fica alterado o caput do artigo 22, da Lei Complementar nº003/2010, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22 A transferência do direito de construir será realizada mediante expedição de Certificados de Potencial Construtivo Adicional (CEPCAD-TDC), para fins de transferência do direito de construir, e expedição de autorização especial para a utilização do potencial transferido, emitidos e controlados pela Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária, em documento específico, que manterá escrituração histórica e cronológica de todos os atos praticados.”

Art. 13 Fica alterado o caput do artigo 23, da Lei Complementar nº003/2010, que passa a vigorar, acrescido do seu Parágrafo único, com a seguinte redação:

cl

t

“Art. 23 Os Certificados de Potencial Construtivo Adicional (CEPCAD-TDC) para fins de transferência do direito de construir, poderão ser livremente negociados e transformadas em direitos de edificação, nas áreas definidas pelo Plano Diretor e zoneamento municipal onde esteja previsto a utilização potencial de construção adicional ou dentro da área objeto da Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo único. A alienação de que trata o caput deste artigo será realizada mediante escritura pública na qual o Município figurará como anuente.”

Art. 14 Fica alterado o caput do artigo 24, da Lei Complementar nº003/2010, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 24 Quando o proprietário de imóvel atingido por desapropriação concordar em receber como forma de pagamento Certificados de Potencial Construtivo Adicional (CEPCAD-TDC), será lavrado documento de quitação junto ao Cartório de Registro, não cabendo nenhum outro ônus ao Município.”

Art. 15 Fica alterado o artigo 25, da Lei Complementar nº003/2010, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 25 Quando o proprietário de imóvel receber Certificados de Potencial Construtivo Adicional (CEPCAD-TDC) como forma de compensação para a recuperação e manutenção de imóvel Especial de Preservação Histórico-cultural, o compromisso será averbado no registro do imóvel, para garantia de seu cumprimento.”

Art. 16 Ficam alterados o caput e os incisos II, III, IV e V, do artigo 26, da Lei Complementar nº003/2010, acrescido dos incisos VI, VII e VIII, e dos §§ 1º, 2º e 3º, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 26. Os Certificados de Potencial Construtivo Adicional (CEPCAD-TDC) serão emitidos e controlados pela Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária que, obrigatoriamente, deverá constar:

- II - A identificando da pessoa beneficiária da possibilidade de transferência de potencial;
- III - A identificação do imóvel que está cedendo potencial construtivo;
- IV - A quantidade de m² total que poderá ser cedida;
- V - As averbações que indiquem a utilização da transferência do potencial construtivo, apontando a redução desse potencial do total original, a pessoa que o adquiriu, o imóvel para o qual foi transferido o potencial de construção e a quantidade de m² resultantes da conversão a que alude o art. 130 da Lei Municipal n. 2.794/2008;
- VI - A data da emissão original e das respectivas averbações;
- VII - A data da impressão atual;
- VIII - Os fatores sociais de conversão vigentes, no momento da impressão, com a correspondente área, em cada microzona passível de receber a transferência do direito de construir;

q

f

§1º As averbações receberão o número do certificado, acrescido do número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação;

§2º A utilização do Certificado de Potencial Construtivo Adicional (CEPCAD-TDC) para fins de transferência do direito de construir sempre dependerá da impressão atualizada;

§3º Somente serão consideradas, na qualidade de atualizados, as vias impressas dos Certificados de Potencial Construtivo Adicional (CEPCAD-TDC) com data igual ou inferior a 30 dias de sua impressão.”

Art. 17 Fica alterado o caput, do artigo 27, da Lei Complementar nº003/2010, acrescido do seu Parágrafo único, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 27. A vinculação e utilização dos Certificados de Potencial Construtivo Adicional (CEPCAD-TDC) será realizada, para fins de transferência do direito de construir, no ato da aprovação dos projetos, no limite de até 50% (cinquenta por cento) da outorga onerosa utilizada, definida pelo coeficiente de aproveitamento acima do máximo do imóvel receptor.

Parágrafo único. O alvará de licença para construção somente poderá ser retirado, após a comprovação de atendimento de todos os requisitos necessários à transferência do direito de construir.”

Art. 18 Fica alterado o caput, do artigo 28, da Lei Complementar nº003/2010, acrescido do seu Parágrafo único, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 28 O cálculo para conversão do m² (metro quadrado) entre o imóvel que cede e recebe o Potencial Construtivo Adicional para fins de transferência do direito de construir, será efetuado com base na seguinte fórmula:

$$\text{PCD} = \frac{\text{PCO} \times \text{Fcd (destino)}}{\text{Fco (origem)}}$$

Onde:

PCD = Potencial Construtivo Adicional no Destino



PCO = Potencial Construtivo na Origem

Fco = Fator social de conversão na origem

Fcd = Fator social de conversão no destino”.

Parágrafo único. Os fatores sociais de conversão para fins de transferência do direito de construir observarão os mesmos fatores das Operações Urbanas Consorciadas previstos no art. 7º, inc. X, a exceção da previsão da Área da OUC = 1,0.”

Art. 19 Ficam alterados o caput e o § 4º, do artigo 29, da Lei Complementar nº003/2010,

que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 29 O monitoramento e controle da transferência do direito de construir e dos Certificados de Potencial Construtivo Adicional (CEPCAD-TDC) deverão observar os regramentos estabelecidos no Plano Diretor, na Lei de zoneamento e nesta lei, sem prejuízo de outros específicos, previstos nas Leis que autorizarem as transferências.

§4º Caberá a Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária a baixa dos Certificados de Potencial Construtivo Adicionais (CEPCAD-TDC) relativos à transferência de direito de construir, parcial ou totalmente, após a sua utilização, devendo ser publicado relatório mensal em veículo de publicação oficial definido pelo Município, jornal de grande circulação local ou permanentemente mantido no site oficial do Poder Executivo.”

Art. 20 Fica alterado o § 5º, do artigo 31, da Lei Complementar nº003/2010, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“§5º O Poder Público poderá utilizar-se da transferência do direito de construir como forma de compra da área preempta, observados os requisitos e condições daquele instrumento urbanístico.”

Art. 21 A Lei Municipal nº 3.471/2012 fica acrescida do artigo 16-A, e seu Parágrafo único, com a seguinte redação:

“Art. 16-A Para fins da transferência do direito de construir, independente do microzoneamento estipulado pela Lei n.º 2.794/2008, para os imóveis pertencentes ao parcelamento do solo denominado Loteamento Sociedade Camboriú de Hotéis - Praia dos Amores, aprovado pela municipalidade em 1977, que integra, parcialmente, a área descrita no Art. 1º desta Lei, observar-se-á, ainda:

I – não poderá utilizar o potencial construtivo estabelecido pela Lei n.º 2.794/2008;

II – o potencial construtivo virtual do lote ou gleba será correspondente a 1,5 (um vírgula cinco);

III - o fator social de conversão na origem será corresponde a 1,00000 (um);”

Art. 22 Revogam-se o art. 204 da Lei Municipal nº 2.686/2006, as alíneas “a, b, c, d, e”, após o inciso III, do artigo 120, e o artigo 128, da Lei Municipal nº 2.794/2008; os §§ 2º, 3º e 4º, do art. 20, o Parágrafo único, do artigo 22, o Parágrafo único, do artigo 24, e o Parágrafo único do artigo 26, da Lei Complementar nº 003/2010.

Art. 23 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



M E N S A G E M

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Estamos encaminhando a essa Egrégia Câmara, o incluso 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 2.794, de 14 de janeiro de 2008, que Disciplina o Uso e a 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, vinculados as Operações Urbanas Consorciadas, da Transferência do Direito de Construir 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.”, considerando a necessidade de uniformizar a sistemática para a implementação da Transferência do Direito de Construir (TDC), instituto jurídico e político previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001), presente no ordenamento jurídico urbanístico municipal no Plano Diretor (Lei n.º 2.686/2006), Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei n.º 2.794/2008) e na Lei Complementar n.º 003/2010).

Assim, embora considerando que a Lei Complementar n.º 003/2010 regulamentam, dentre outros, a Transferência do Direito de Construir (TDC), não há definição tanto nesta lei específica, quanto nas leis gerais, a forma de aplicação desse instrumento da política urbana de Balneário Camboriú. Desse modo, a previsão normativa nunca pode ser implementada no Município, pois atualmente não há o procedimento adequado para essa sistemática, ou seja, desde 2010, a partir da vigência da norma regulamentadora do TDC, não ocorreu a Transferência do Direito de Construir (aqui também entendida como transferência do potencial construtivo) de um lote para outro lote, em virtude da inexistência de parâmetros para se efetivar tal transferência.

Assim, no intuito de abranger as previsões contidas no Plano Diretor (Lei n.º 2.686/2006), na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei n.º 2.794/2008), conhecida como Lei do Microzoneamento, e na lei que regulamenta a Transferência do Direito de Construir (TDC), Lei Complementar n.º 003/2010, e perfectibilizar a sua utilização está sendo proposta a definição dos mesmos parâmetros da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional, vinculado a Operação Urbana Consorciada (TPC), quanto aos fatores sociais de conversão (origem e destino), e a vinculação da utilização do TDC nas microzonas passíveis de utilizar o TPC. Tal utilização está sendo prevista em até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento acima do máximo, já estipulado nas tabelas do microzoneamento.

Concomitante a isso, também o presente projeto de lei propõe a possibilidade da

1

Transferência do Direito de Construir (TDC) para os imóveis situados no Loteamento Sociedade Camboriú de Hotéis - Praia dos Amores, aprovado pela municipalidade em 1977, e parte dele integrante do Complexo Turístico Morro do Careca – CTMC, conforme a Lei n.º 3.471/2012. Ainda, pertinente mencionar que o Município é parte envolvida em várias demandas judiciais, sendo inclusive condenado a providenciar, em alguns casos, a indenização aos terceiros de boa-fé que adquiriram imóveis nesse loteamento, e que em razão da atual legislação não podem exercer o direito de construção naquele local. Assim, uma possibilidade para deslindar tal impasse será a utilização da Transferência do Direito de Construir (TDC) desses imóveis, inclusive determinado, repete-se, a alguns casos, pelo Poder Judiciário.

Portanto, encaminhamos o projeto em comento para análise do colendo Parlamento, a fim de materializarmos sua favorável deliberação, colocando-nos à disposição para eventuais maiores esclarecimentos.

FABRÍCIO JOSÉ SATIRO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal

