

RELATÓRIO
PROCESSO Nº e-11.210/2022

NEI PIONEIROS

ASSUNTO: CONSTRUÇÃO DO NOVO NEI PIONEIROS – TRANSFERÊNCIA DOS POTENCIAIS CONSTRUTIVOS DO LOTE DIC 86218

REQUERENTE: FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA.

De acordo com as disposições dos art. 29 e 31, do Decreto nº 6945/2013, que “Aprova o Regimento Interno do Conselho da Cidade de Balneário Camboriú – CONCIDADEBC, e dá outras providências”, apresentamos o relatório da matéria objeto do Processo nº e-11.210/2022.

Trata-se de um requerimento da FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA. (antiga razão social Procave – FG Empreendimentos Ltda.), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 04.743.028/0001-70, com sede à Avenida Brasil, nº 2260, sala 02, Centro - Balneário Camboriú/SC, CEP 88330-053, representada por um de seus administradores FRANCISCO GRACIOLA, o qual apresenta proposta ao Município para fins de atendimento ao interesse público e viabilização da permissão para aplicação dos Potenciais Construtivos com todas as outorgas, a serem extraídos do lote DIC 86218, sito à Rua Egidio Crispim/Rua Alípio E. Meirinho, sejam acrescidos no potencial construtivo máximo de outros terrenos na ZACC-I-C, de livre escolha da requerente, conforme exposição abaixo. Para um melhor entendimento serão feitas as seguintes considerações:

Dos Fatos:

1. Considerando que o imóvel localizado à Rua Miguel Matte, nº 586, Bairro Pioneiros, cadastrado sob o DIC 20541 (possuindo uma área total construída de 733,00 m²), de propriedade da Requerente foi objeto da locação pelo Município para o funcionamento do NEI Pioneiros;

2. Considerando que a área ainda continua sendo utilizada pela municipalidade, mesmo já tendo sido **solicitada a desocupação do imóvel, para a devida restituição da posse do referido imóvel à Requerente;**
3. A última solicitação da Requerente para a desocupação do imóvel foi através do processo nº 2019.028872, de 26 de setembro de 2019, ou seja, há mais de dois anos e sete meses;
4. Considerando que a Requerente está em processo de aprovação para edificação do empreendimento denominado GARDEN PARK TOWERS,
5. Considerando que, até então, o Município não tomou as devidas providências em relação a uma solução para implantação do NEI Pioneiros, além das tratativas entre Requerente e Secretaria de Educação para a construção do novo NEI;
6. Considerando a necessidade de manter o atendimento escolar à população da região norte;
7. Considerando as tratativas entre Requerente e Secretaria de Educação para a construção do novo NEI no lote sob DIC nº 86218, sito à Rua Egidio Crispim. Sendo este imóvel também de propriedade da Requerente;

Da Proposta:

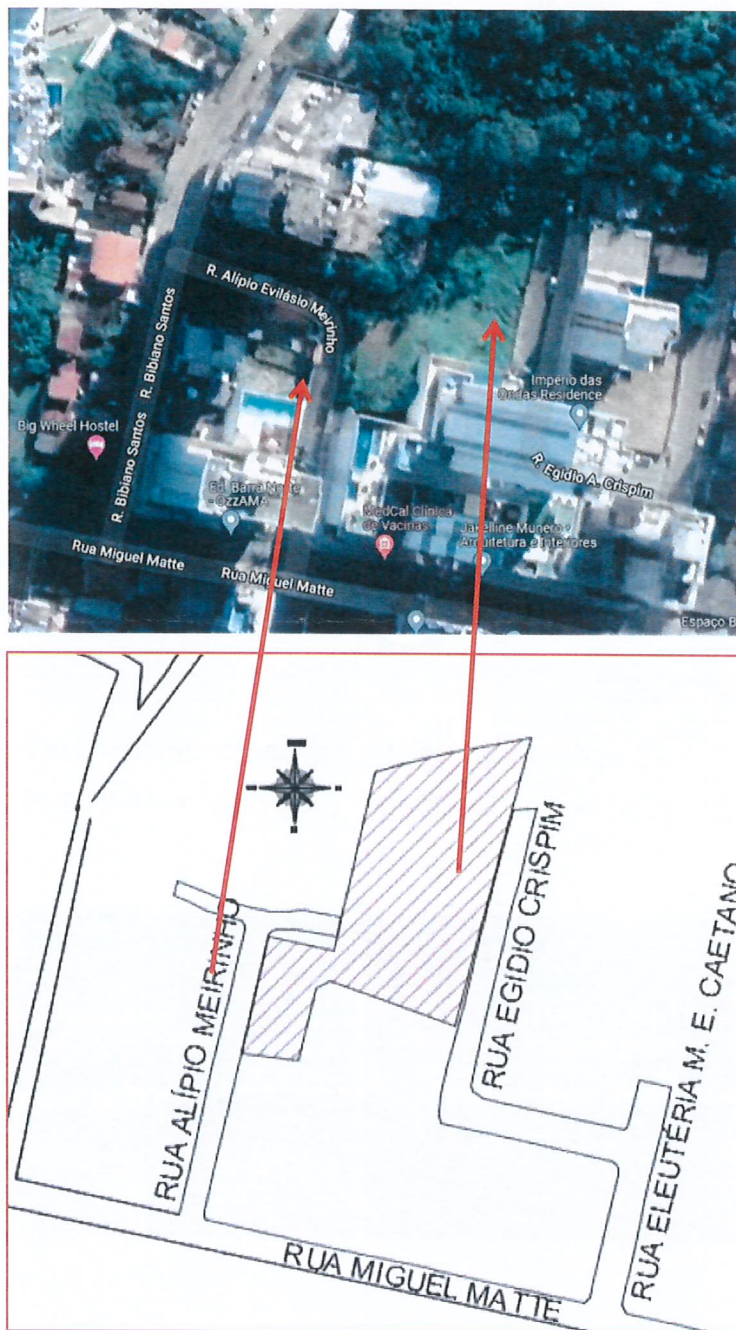
8. Considerando a proposta da Requerente de:

“que a empresa se propõe a viabilizar um projeto de caráter especial, construindo um núcleo educacional infantil no terreno onde seria erigido o empreendimento Palazzo Veneza (anexo 2), passando inclusive a propriedade do imóvel ao município, mesmo não contemplando uma justa e equilibrada compensação em favor da Requerente.

Contudo, estamos dispostos a concordar com a viabilidade do presente, oportunizando a utilização dos índices construtivos permitidos na presente data, incluindo todas as outorgas, em imóveis localizados no mesmo zoneamento do imóvel acima citado, ou seja, ZACC – I – C,”.

Do Terreno Para Doação ao Município:

9. Considerando o terreno sob DIC n° 86218, área de matrícula de 3.131,5375 m², que está situado às Ruas Egídio A. Crispim e Alípio E. Meirinho, Bairro Pioneiros, conforme figuras abaixo:



10. Considerando que foram apresentadas as Viabilidades para construção, conforme o protocolo nº 3078/2022, onde é informado que o lote está abrangido pelas zonas ZAN I e ZACC – I – C;

11. Considerando que o lote tem as seguintes áreas por zona, conforme levantamento planialtimétrico apresentado pela Requerente, ZAN I: 528,60 m² e ZACC – I – C: 2.602,94 m²;

12. Considerando a planilha de cálculo dos índices abaixo:

ÍNDICES REFERENTES AO TERRENO DA RUA EGÍDIO CRISPIM – DIC 86218 – PARA FINS DE TRANSFERÊNCIA PARA ZACC – I – C								
ZONA	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (Básico)	GABARITO	ÁREA LEVANTAMENTO (M ²)	APLICAÇÃO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (M ²)	ÁREA DE SOLO CRIADO (M ²)	ÁREA DE TPC (M ²)	ÁREA DE ICAD (M ²)
						0,88	0,62	
ZACC – I – C	40% (torre)	3,5	Livre	2.602,94	9.110,29	2.290,59	1.613,82	
ZAN – I	30,00%	1,5	02 + 50%	528,60	792,90			
TOTAL (M ²)				3.131,54	9.903,19	2.290,59	1.613,82	820,91
								14.628,51

13. Considerando que a área resultante do coeficiente básico do terreno (DIC 86218) é de 9.903,19 m², ou seja, é um direito de construir da Requerente sem o pagamento de outorga. E, que a área a ser considerada como outorga é de 4.725,32 m²;

Do Projeto do Novo NEI:

14. Considerando que o projeto do NEI Pioneiros, foi desenvolvido por profissionais contratados pela Requerente, conforme protocolo e-11.210/2022, com design moderno:





15. Considerando que o referido projeto arquitetônico foi desenvolvido em conjunto com a Secretaria de Educação do Município;

16. Considerando que o projeto arquitetônico possui uma área total de 1.467,86 m². Desta, sendo 1.141,25 m² de área computável, composto de dez salas de atividades e demais salas e compartimentos auxiliares, apresentando um layout moderno, eficiente e com paisagismo;

Dos Valores:

17. Considerando a tabela de orçamentação apresentada pela Requerente, nos moldes dos orçamentos públicos (aplicação da SINAPI/ORSE), contemplando os materiais (conforme Memorial Descritivo – Anexo do Protocolo e-11.210/22), no valor de R\$ 5.003.940,41;

18. Considerando que não foi apresentado uma avaliação prévia do lote sob DIC n° 86218, área de matrícula de 3.131,5375 m², que está situado às Ruas Egídio A. Crispim e Alípio E. Meirinho;

19. Considerando as “Simulações de Cálculo dos Valores de Outorgas” para o Ed. Palazzo (DIC 86218), obteve-se o valor de R\$ 3.686.357,50 (CUB médio/SC/Abril/2022);

Considerando a alegação da Requerente que:

“Dessa forma, o potencial construtivo a ser concedido pelo Município, pela aquisição de uma propriedade de 3.131,5375 m² de área, dotada de benfeitoria - unidade escolar -, traduz-se na indenização pelo conjunto de gastos realizados pela Manifestante e obrigações contraídas de forma permanente, frise-se, que essa espécie de indenização sequer contempla o valor do imóvel e a benfeitoria que passarão a ser de propriedade municipal, ficando ainda, muito aquém do resultado econômico final que a

Requerente poderia obter, caso construísse o empreendimento denominado Palazzo Veneza no local.”

Da Conclusão:

O valor a ser despendido pela Requerente para a construção do Novo NEI Pioneiros (conforme projeto, memorial e orçamento apresentados) é de R\$ 5.003.940,41 (não incluso o mobiliário). A este valor, deverá, ainda, ser adicionado o valor do terreno com área de 3.131,5375 m² (DIC 86218) a ser doado ao Município.

Assim, diante da possibilidade do Município de não arcar com as despesas para a aquisição de um novo terreno e construção de uma nova edificação para implantação do NEI Pioneiros, além da possibilidade de continuar no atual imóvel (Rua Miguel Matte) até a conclusão da obra no Novo NEI (a ser executado pela Requerente), entende-se ser de interesse público a proposta da Requerente, desde que aprovados por este Conselho e pela Câmara de Vereadores, nos seguintes termos:

Obrigações da Requerente:

- A) Doação da área total de 3.131,5375 m² do lote sob DIC nº 86218;
- B) Entrega da obra do Novo NEI Pioneiros, com área total de 1.467,86 m², sendo 1.141,25 m² de área computável, concluída. Devendo ser executada de acordo com o projeto arquitetônico, memorial descritivo e orçamento apresentados no protocolo e-11.210/2022, incluindo-se todos os projetos complementares;
- C) Disponibilizar o imóvel localizado à Rua Miguel Matte, nº 586, Bairro Pioneiros, cadastrado sob o DIC 20541 (possuindo uma área total construída de 733,00 m²), de propriedade da Requerente para funcionamento do NEI Pioneiros até que seja viável a mudança do NEI para o novo endereço (DIC 86218);

Obrigações do Município:

- I) Viabilizar a aplicação dos índices urbanísticos com todas as outorgas a serem extraídos do lote sob DIC nº 86218 (área de 3.131,5375 m²), na forma das considerações 11 e 12 deste relatório, para o uso (exclusivo da Requerente) com acréscimo em outras áreas no mesmo zoneamento do imóvel acima citado, ou seja,

ZACC – I – C, através de lei específica com a transferência do direito de construir para a Requerente, assim como dispõe os art. 121 e 122, da Lei N° 2.794/2008;

II) Desocupar o imóvel localizado à Rua Miguel Matte, nº 586, Bairro Pioneiros, cadastrado sob o DIC 20541, de propriedade da Requerente, assim que for viável a mudança do NEI para o novo endereço (DIC 86218).

Sem mais para o momento.

Balneário Camboriú, 12 de maio de 2022.

Douglas C. Beber

Relator ConCidade-BC/EMASA

