

RELATÓRIO DE VOTO DE VISTAS

CONSELHEIRO: VALDIR DE ANDRADE

PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 11.210/2022¹

REQUERENTE: 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 na Avenida Brasil, nº 2260, sala 02, Centro - Balneário Camboriú/SC, CEP 88330-053, neste ato representada por um de seus administradores **FRANCISCO GRACIOLA**.

RELATÓRIO E VOTO (anexo)

Balneário Camboriú (SC), 05 de maio de 2.022.

VALDIR DE ANDRADE²
CONSELHEIRO DA CIDADE / CONSEGBC/FECONSEGSC



¹ <https://bc.1doc.com.br/b.php?pg=wp/wp&itd=8&consulta=1&ss=2&codigo=354204488427&s=bc&origem=interno&s=bc>

²Presidente do Conselho Comunitário de Segurança e Cidadania de Balneário Camboriú - CONSEG-BC; Presidente da Associação de Moradores do Bairro Praia dos Amores – AMPA, Presidente do Conselho Fiscal e Assessor Jurídico da União das Associações de Moradores de Balneário Camboriú – UNIBAC, Vice-Presidente do Conselho da Cidade – **ConCidadeBc**; Membro do Conselho Municipal de Segurança – COMSEP; Membro do Conselho Municipal de Trânsito – COMTRAN; Membro do Conselho de Administração da Empresa Municipal de Água e Saneamento - EMASA, Membro da Comissão Especial para Acompanhamento para a Revisão e Complementação do Plano Diretor do Município e Delegado Eleito; Cidadão Honorário de Balneário Camboriú (DECRETO LEGISLATIVO Nº 470, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2018); Presidente da FECONSEG/SC - Federação Catarinense dos CONSEG'S; Diretor Jurídico da Confederação Brasileira dos CONSEG's; Membro do Lions Clube Balneário Camboriú Centro; Advogado militante há 33 anos, Ex-procurador Geral do Município de Balneário Camboriú, pós-graduado em direito Tributário, Direito Aduaneiro e Comércio Exterior, e pós-graduando em Direito Ambiental e Urbanístico, sócio proprietário da ANDRADE ADVOGADO ASSOCIADOS - <http://www.andradeassociados.adv.br>.

1 -

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR:

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 na Avenida Brasil, nº 2260, sala 02, Centro - Balneário Camboriú/SC, CEP 88330-053, neste ato representada por um de seus administradores **FRANCISCO GRACIOLA**.

Segundo o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, inscrito sob o número 04.743.028/0001-70 (MATRIZ), comprova a inscrição da EMPRESA como:

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliário

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
43.99-1-01 - Administração de obras
68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios
68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios
64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:	04.743.028/0001-70
NOME EMPRESARIAL:	FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA
CAPITAL SOCIAL:	R\$17.973.741,00 (Dezessete milhões, novecentos e setenta e tres mil e setecentos e quarenta e um reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:	FG BRAZIL HOLDING LTDA.		
Qualificação:	22-Sócio		
Nome do Repres. Legal:	JEAN CARLOS GRACIOLA	Qualif. Rep. Legal:	05-Administrador

Nome/Nome Empresarial:	FRANCISCO GRACIOLA
Qualificação:	05-Administrador

Nome/Nome Empresarial:	JG INVESTMENTS PARTICIPACOES LTDA.		
Qualificação:	22-Sócio		
Nome do Repres. Legal:	JEAN CARLOS GRACIOLA	Qualif. Rep. Legal:	05-Administrador

Nome/Nome Empresarial:	JEAN CARLOS GRACIOLA
Qualificação:	05-Administrador

05/05/2022 13:30

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NUMERO DE INSCRIÇÃO 04.743.028/0001-70 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 04/10/2001
NOME EMPRESARIAL FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTES DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 43.99-1-01 - Administração de obras 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO AV BRASIL	NUMERO 2260	COMPLEMENTO SALA 02	
CEP 88.330-053	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO BALNEARIO CAMBORIU	UF SC
ENDEREÇO ELETRÔNICO gerentecontabil@fgempreendimentos.com.br		TELEFONE (47) 3361-1000	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 04/10/2001	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

1.1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel localizado na Rua Miguel Matte, nº 586, Bairro Pioneiros, cadastrado sob o DIC 20541, de propriedade da Requerente foi objeto da locação pelo Município para o funcionamento do NEI Pioneiros; que ainda continua sendo utilizado pela municipalidade; que a intenção da Requerente é ver-lhe restituída a posse do referido imóvel para edificação do empreendimento denominado GARDEN PARK TOWERS.

Através dos Requerimento administrativos sob o nº 2019.028872, de 26/09/2019, a empresa solicitada a desocupação do imóvel (anexo 1), onde hoje esta instalado o

Porem, é analisado como o município irá arcar com os custos da implantação de uma nova unidade escolar que possa atender a população dos Bairros Pioneiros/Praias do Amores/Ariribá, onde terá que locar ou comprar um terreno, porem fato este fato este sem qualquer previsão orçamentária.

A proposta apresentada é para a TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC) do potencial do imóvel sito a rua "Rua Alípio Meirinho/Rua Egídio A. Crispin e Rua 06 (DIC 86218), localizado a 180m do imóvel em que está implantado a unidade escolar e na mesma microzona (ZACC-I-C) – onde a requerente já tem projetado para ser erigido o empreendimento Palazzo Veneza, onde seria efetivada a troca dos índices urbanísticos com todas as outorgas a serem extraídos da área a ser adquirida pelo município para o uso e acréscimo em outras áreas no mesmo zoneamento do imóvel acima citado, ou seja, ZACC – I – C, consoante tabela (anexo 4).

III. TDC COMO INSTRUMENTO URBANÍSTICO:

A Lei Federal de Desenvolvimento Urbano – Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) veio para regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal que constitui diretrizes gerais da política urbana como outros meios para se chegar em um resultado que agrade a coletividade, uma vez que, cada município tem leis urbanas locais para garantir o crescimento da cidade de forma ordenada e planejada gerando o desenvolvimento sustentável.

A referida Lei regula o uso da propriedade urbana a favor do bem social coletivo, bem como tem o condão de ordenar o pleno desenvolvimento da cidade, garantindo o direito à sustentabilidade.

Funda-se na nova ordem social trazida pela Constituição Federal de 1988, na qual a propriedade individual e absoluta cede espaço, estando submetida à restrições administrativas e ao atendimento da sua função social, bem como outros valores e garantias assegurados à coletividade.

Tem como finalidade instruir e assegurar ao Poder Público acerca da capacidade do meio urbano para comportar determinado empreendimento. Visa adequar o empreendimento ao meio ao qual ele fará parte, nesta feita submetido ao entendimento do **CONSELHO DA CIDADE**, como vontade popular.

Com o advento da referida lei, colocou-se à disposição dos administradores novos instrumentos para tutela das cidades e do seu meio ambiente. Dentre estes destacam-se a gestão democrática da cidade, cuidadosamente tratado pelo Estatuto da Cidade.

Salutar contribuição para instrumentalização e exequibilidade das regras de proteção A QUALIDADE DE VIDA E AO MEIO AMBIENTE foi trazida pela lei 10.257/2001, autodenominada Estatuto da Cidade, que reflete um conjunto de regras jurídicas que condicionam e pontuam a atividade urbanística.

Munford, citado por Maria Garcia, afirma, acertadamente, que **"a principal função da cidade é converter o poder em forma, energia em cultura, a matéria inanimada em símbolos vivos de arte, a reprodução biológica em criatividade social.(...)"** A cidade é a casa, o País, o mundo: é o âmbito político de uma existência que se inicia, decorre e termina localmente; portanto, também um âmbito subjetivo, individual, pessoal." (idem, p. 27). A cidade é a nossa casa. Por isso faz parte da vida daqueles que nela vivem." (Grifos nossos.)

É a identidade de um povo. E o meio ambiente cultural integra esse conceito, sua formação e a educação. Mais que isso, proporciona o lazer, a identificação, o conforto, salubridade, desenvolvimento econômico sustentável, enfim, uma vida feliz e saudável para os cidadãos, em especial aos filhos que necessitam de um ambiente digno ao aprendizado.

Sem planejar, não há como evitar o crescimento urbano desorganizado e preservar o meio ambiente. A organização espacial da paisagem, a arquitetura dos edifícios e as configurações urbanas, as atividades econômicas e sociais, o sistema de circulação e transporte, as informações urbanas são vivenciadas cotidianamente por uma população composta por segmentos de origem e comportamentos diferentes.

Nas últimas décadas, o paradigma da nossa sociedade ao nível do modelo urbano, passou invariavelmente para construção de novos edifícios. Esta era uma exigência decorrente do crescente fluxo de populações do interior rural, para o mundo das cidades, conjugado com a melhoria das condições econômicas das famílias, indutor de uma procura por habitações com melhores condições de habitabilidade. Este fenômeno de democratização, associado ao desenvolvimento econômico do país foi positivo, permitindo uma igualdade real ao nível das condições de vida dos cidadãos.

Contudo, este crescimento das cidades não foi devidamente acompanhado por mecanismos de planejamento urbano. Os resultados foram subúrbios desordenados, feios, sem espaços verdes ou acessibilidades, com poucos ou nenhuns serviços sociais. Ao invés, os centros das grandes urbes foram-se sistematicamente desertificando, sendo hoje por norma apenas habitados por populações idosas de baixos recursos.

Gradualmente um sem número de edifícios, muitos com valor histórico e arquitetônico, foram-se deteriorando, contribuindo para centros urbanos envelhecidos, abandonados e degradados.

Compete aos poderes públicos contribuir para a modificação deste cenário, e neste paradigma o Conselho da Cidade deixa de ser um órgão homologador de viés de construção e aprovação de novos empreendimentos urbanísticos, para passar para a requalificação urbana (educação), e neste sentido a proposta de aquisição e construção de um novo equipamento público “CRECHE NEI”, da forma proposta de arquitetura moderna, construção em padrão “A” (FG Prime), e da garantia que as atuais instalações só serão desocupadas quando da entrega e conclusão da nova obra

Com o advento da referida lei, colocou-se à disposição dos administradores novos instrumentos para tutela das cidades e do seu meio ambiente. Dentre estes destacam-se a gestão democrática da cidade, cuidadosamente tratado pelo Estatuto da Cidade, contemplado na legislação Municipal pelo “CONSELHO DA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ - ConCidadesBC, conforme as competências conferidas nos art. 231 e 232 da Lei 2686/2006³ da LEI Nº 2686, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2006, pelo DECRETO Nº 6951, DE 29 DE ABRIL DE 2013, que aprova seu Regimento Interno, e sua composição definida pelo DECRETO Nº 7009, 27 DE MAIO DE 2013.

Em 19 de dezembro de 2006, foi sancionada a LEI Nº 2686, “**DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ**”⁴, onde na seção II, definiu os instrumentos urbanísticos, e na subseção VII, contemplou a **TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR** no Art. 200⁵, que estabelece a emissão dos referidos Certificados de Potencial Construtivo Adicional, para serem utilizados para a finalidade e Transferência de Potencial Construtivo, e segundo o art. 203, seria editado Lei Municipal específica para essa normatização.

³ Art. 231 O Conselho da Cidade é o órgão colegiado que reúne representantes do poder público e da sociedade civil, permanente e deliberativo, com as seguintes atribuições:

I - analisar, debater, deliberar e participar dos processos de elaboração e revisão do Plano Diretor do Balneário Camboriú, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e outras regulações urbanísticas;

II - analisar e deliberar sobre as propostas de detalhamento, Leis e demais instrumentos de implementação do Plano Diretor de Balneário Camboriú e da política urbana;

III - acompanhar e avaliar a montagem e execução das operações urbanas, a aplicação dos instrumentos urbanísticos, os consórcios públicos e privados, os planos e projetos de intervenção urbana, em habitabilidade e infra-estrutura;

IV - analisar as propostas do Plano Plurianual (PPA) e da Lei Orçamentária Anual (LOA) quanto aos recursos consignados para execução das estratégias estabelecidas no Plano Diretor e propor mudanças para atender sua execução;

V - acompanhar, fiscalizar e avaliar a execução financeira e orçamentária municipal relacionada às estratégias e prioridades estabelecidas no Plano Diretor de Balneário Camboriú e na política urbana;

VI - acompanhar os resultados do monitoramento da evolução urbana e avaliar os efeitos do Plano Diretor de Balneário Camboriú e da política urbana;

VII - promover ajustes e mudanças nas estratégias e prioridades do Plano Diretor de Balneário Camboriú, projetos e programas da política urbana, segundo os resultados do controle, avaliação e acompanhamento;

VIII - acompanhar a elaboração, implementação e monitoramento dos planos setoriais, zelando pela integração das políticas de solo urbano/controlado urbano, trânsito, transporte e acessibilidade urbana, saneamento ambiental e habitação;

IX - convocar, organizar e coordenar conferências e assembleias territoriais;

X - propor e avaliar a aplicação dos recursos advindos dos instrumentos de política urbana e do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

XI - acompanhar a aplicação das operações urbanas consorciadas.

(...)

Art. 232 O Conselho da Cidade é parte integrante do Sistema Nacional de Conselhos de Cidades e do Sistema Municipal de Planejamento e será composto de acordo com as seguintes proporções:

⁴ Art. 1º - Em atendimento ao disposto no art. 182, § 1º, da Constituição Federal, ao art. 104 da Lei Orgânica do Município do Balneário Camboriú e às disposições constantes da Lei Nacional nº 10.257 de 10 de julho de 2001, a política de gestão urbana do Município do Balneário Camboriú será regulada de acordo com este Plano Diretor.

⁵ Art. 200 - O Poder Executivo municipal poderá emitir, em favor do proprietário de imóvel urbano, privado ou público, certificado de autorização para exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote.

Na esteira jurídica adveio a LEI Nº 2794, de 14 de janeiro de 2008, que trata da REVISÃO DA LEI DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO, AS ATIVIDADES DE URBANIZAÇÃO E DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, disciplinando a matéria nos art. 120 a 131.

E por fim a suposta regulamentação viria com edição da LEI COMPLEMENTAR N. 03., "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", que em seu art. 20⁶, refere-se ao instrumento urbanístico proposto TDC e sua aplicação em desapropriação para aquisição e construção da Nova escola.

No plano municipal, a política de gestão urbana é orientada pelo Plano Diretor (Lei 2.686/2006), que apresenta como princípios norteadores, a função social da cidade, a sustentabilidade e a gestão democrática:

Art. 2º A política de gestão urbana do Município do Balneário Camboriú observará os seguintes princípios fundamentais:

- I - função social da cidade;
- II - função social da propriedade urbana;
- III - sustentabilidade;
- IV - gestão democrática.

Art. 3º A função social da cidade do Balneário Camboriú corresponde ao direito de todos ao acesso à terra urbana, moradia, saneamento ambiental, transporte, saúde, educação, assistência social, lazer, trabalho e renda, bem como a espaços públicos, equipamentos, infra-estrutura e serviços urbanos, ao patrimônio ambiental e cultural da cidade.

Primeiro, pois a cidade só cumpre sua função social quando atende os principais direitos da população de forma justa, igualitária e democrática, de forma sustentável, econômica, social e ambientalmente, em favor de todos que vivem ali, isto é a cidade passa a servir em favor da população, garantindo equipamentos públicos de qualidade, in casu, um núcleo de educação infantil, permitindo o acesso da sociedade a educação e cultura. Nesse sentido, a tendência do serviço público é resolver as demandas diárias e "apagar os incêndios", o que, por muitas vezes, permite apenas isso. Mas sabemos que as demandas da sociedade são inúmeras e devem, dentro do possível, ser supridas.

Portanto, ações como essa que propomos visam e tem o objetivo de racionalizar o uso do recurso financeiro público, traduzindo-se em parcerias entre o público e o privado, o que de per si, devem ser incentivadas, em razão da criação de um núcleo infantil com sede própria viabilizaria a inclusão social, a educação ambiental e desenvolvimento sustentável. Nesse sentido, o art. 17, I, III e V da Lei 2.686/2006, dispõe:

Art. 17. A Política Municipal de Educação, para assegurar o acesso à educação infanto-juvenil e, com prioridade, ao ensino de educação infantil, fundamental, de formação profissional, em regime de colaboração com os demais entes federativos e em parceria com a iniciativa privada, observará as seguintes diretrizes:

⁶ Art. 20 Transferência do direito de construir tem por objetivo ao proprietário de um lote ou imóvel urbano, público ou privado, a possibilidade de exercer seu potencial construtivo no mesmo lote, em outro local ou de alienar cotas de potencial Construtivo a outro proprietário passível de recebê-lo, cuja aplicação se dará no ato do alvará de aprovação do empreendimento receptor do potencial.

§1º São objeto da transferência do direito de construir previsto no caput:

V – terrenos que venham a ser ou já tenham sido desapropriados pela Municipalidade transformados em bem público em poder do Município.

I - consolidação do Sistema Municipal de Ensino ancorado na defesa dos direitos do cidadão, em especial à educação escolar de qualidade social;

[...]

III - articulação da política de educação com o conjunto de políticas públicas, em especial a qualificação do serviço público, da política urbana e ambiental, como instrumento educacional de percepção da cidade;

[...]

V - implantação de unidades pré-escolares e do ensino fundamental de acordo com a demanda existente e futura de cada bairro ou região, podendo o poder público contratar, através de licitação, vagas em educandários particulares para suprir tal demanda;

Ainda, o Plano Diretor salvaguarda o meio ambiente urbano justo, equilibrado e sustentável, estabelecendo que toda a atividade econômica deve ter especial planejamento por parte do administrador público, observando-se os limites de sustentabilidade ambiental. E sendo assim, se propõe a Requerente a disposição em ser parceiro do poder público municipal, demonstrando a possibilidade legal do município utilizar os instrumentos urbanísticos, econômicos, tributários e financeiros previstos em lei, para atendimento das finalidades públicas.

Neste contexto, o município pode e deve utilizar-se das diretrizes e instrumentos legais existentes com o objetivo de estabelecer tais disposições, e nas legislações regentes, especialmente na lei 2794/08 existe instrumento jurídico eficaz para indenizar/compensar proprietários que tenham os seus imóveis atingidos, seja por desapropriação ou mesmo regularização fundiária, qual seja, TDC – Transferência do Direito de Construir.

Ressaltando ainda, que o citado instrumento se mostra eficaz para a resolução dos mais diversos problemas ou demandas que a cidade possui, em especial de atender a construção de Um Centro Infantil (creche), e vinho a uma área verde desta magnitude.

Acompanhamos o voto do relator e 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, tudo conforme tabela do anexo 4, Considerando, que o art. 129 da lei 2794/08 permite que o TDC - Transferência do Direito de Construir - possa chegar até 50% do índice básico para determinada ZACC.

LEI Nº 2794, DE 14 DE JANEIRO DE 2008.

"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."

(...)

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

(...)

XXIV - POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL PARA EFEITO DE TRANSFERÊNCIA DE DIREITO DE CONSTRUÇÃO - corresponde ao potencial construtivo adicional incidente cumulativamente sobre o potencial construtivo máximo a ser aplicado em áreas com potencial de adensamento, com disponibilidade de infraestrutura, podendo atingir, no máximo, entre 1 (hum) a 6 (seis) vezes a área do lote dependendo da capacidade de adensamento da cada microzona. O Potencial Construtivo Adicional para Efeito de Transferência de Direito de Construção somente será aplicável nas zonas definidas nesta Lei de Zoneamento, mediante apresentação dos CEPCAD correspondentes.

Dito isso, e com o objetivo de demonstrar a possibilidade e a viabilidade do encaminhamento que se pretende, passamos a trazer algumas perspectivas práticas para possibilitar – regulamentar o TDC.

A empresa requerente esta em debito com junto EIV – **INFINITY COAST RESIDENCE**, junto ao PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 2015/009377, relatório de voto de vista do CONSELHEIRO REVISOR: VALDIR DE ANDRADE, que no TERMO DE AJUSTAMENTO DE INTENÇÕES E DOAÇÃO EM CONTRAPARTIDA VOLUNTARIA, onde deveria ter efetivado e executado preventivas em segurança na ordem de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro reais) em setembro de 2.015, equivalentes 241,51 Unidades Fiscais Municipais – UFM'S, para o exercício de 2015, no valor unitário de R\$ 223,36 (duzentos e vinte três reais e trinta e seis centavos), o que perfaz nesta data a R\$ 88.192,20 (oitenta e oito mil, cento e noventa e dois reais e vinte centavos), sem juros de mora, o que deve ser adimplido.

Onde deverá ser efetivado aditivo do Termo de Acordo com Doação dos bens discriminados a seguir, com recursos aportados não reembolsáveis na ordem de R\$ 88.192,20 (oitenta e oito mil, cento e noventa e dois reais e vinte centavos), na aquisição de 50 Colete balístico com capa NEOPRENE, Tecido da capa com propriedades isotérmicas, Nível II-A, numeração e tamanho na planilha fornecida pelo BCTransito, destinados aos agentes de transito da Autarquia, fato este que obsta a tramitação do presente fetio, o que deve ser adimplido.

V.

CONCLUSÃO:

Considerado os artigos 182 e 183 da Constituição Federal do Brasil, e a lei 10.257, de 10 de julho de 2001, e o Lei 2686/06 Plano Diretor, o presente relatório é favorável a implantação do mesmo, desde que o empreendimento respeite as leis e normas vigentes e execute todas as medidas adotadas para minimizar os impactos, se encontrando totalmente preparado para o exercício da atividade fim.

Os aspectos negativos como congestionamentos entre outros devem ser tratados de forma a mitigar os seus efeitos em sua vizinhança imediata através de ações as serem citadas no futuro EIV, e na gestão de impactos apresentadas, e compensados na sua proporção, conforme proposto e a ser analisado do EIT pela BC/trânsito.

Considerando que a responsabilidade social empresarial é como um processo contínuo e de melhoria da empresa na sua relação com seus funcionários, comunidades e parceiros, tal proposta e um ganho urbanístico para a requalificação de uma creche municipal dentro dos padrões técnicos já justificados pelos gestores da educação.

O empreendimento objeto do presente estudo de impacto de vizinhança terá como destaque a potencialização dos impactos positivos relacionados principalmente com a economia da região e do município, além da melhoria na qualidade da oferta de produtos, no atendimento à população da região e na melhoria da paisagem urbana. De modo geral os impactos negativos identificados serão mínimos e não afetarão de forma expressiva a qualidade de vida da circunvizinhança imediata.

Considerando ainda as leis e normas de zoneamento municipal, e que o empreendimento em permuta está de acordo com as diretrizes de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, contempla de forma clara e plena 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 ou potencial construtivo correspondente ao valor do imóvel ou parte deste, no caso de doação.

Considerando que a infraestrutura da região está adequada para atender o porte do empreendimento proposto.

Conclui-se que os impactos ao Meio Ambiente Artificial apresentados, aqueles não mitigados serão compensado na sua plenitude conforme avaliação do órgão competente, para futura quantificação no termo assinado.

De acordo com Sirvinskas (2003, p. 277), o Meio Ambiente Artificial “é aquele construído pelo homem. É a ocupação gradativa dos espaços naturais, transformando-os em espaços artificiais”. Completa o autor afirmando que:

Essa construção pelo Homem pode dar-se em espaços abertos ou fechados. Denominam-se espaço urbano fechado os edifícios, casas, clubes, etc. e espaço urbano aberto as praças, avenidas, ruas, etc. A ocupação desses espaços urbanos pelo homem tornou-se complexa com o grande número de pessoas, necessitando de regulamentação para disciplinar a aplicação de política pública urbana. [...]

Tais espaços urbanos são conhecidos por cidade. É nesta que vive o homem, necessitando, portanto, de saneamento básico, água, transporte, etc., razão pela qual se faz necessária a implantação de uma política de desenvolvimento urbano visando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia de bem-estar de seus habitantes (artigo 182, caput, da CF).

O meio ambiente artificial é formado pelos espaços urbanos, incluindo as edificações que são os espaços urbanos fechados, como por exemplo, um prédio residencial e os equipamentos públicos urbanos abertos, como uma via pública, uma praça, dentre outros.

Via de regra, o meio ambiente artificial tem seus olhos voltados para a cidade, o que em absoluto, não quer significar aversão ao rural, posto que no conceito de cidade está implícita a idéia relativa à espaços habitáveis, como um todo.

A vista disso, considerando que a Requerente é proprietária do imóvel onde hoje está instalado o NEI Pioneiros, também é proprietária do imóvel localizado na rua “Rua Alípio Meirinho/Rua Egídio A. Crispin e Rua 06 (DIC 86218), localizado a 180m do imóvel em que está implantado a unidade escolar e na mesma microzona (ZACC-I-C) – onde está projetado para ser erigido o empreendimento Palazzo Veneza, onde se dispõe pelo instrumento Urbanístico proposto.

Pois bem, ante verificar a necessidade daquela região possuir uma unidade escolar, em substituição ao NEI Pioneiros, é 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, e arcar com todos os custos construtivos opinamos no sentido do deferimento da transferência do Direito de Construir com fundamento na LEI COMPLEMENTAR N. 03,, "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", que em seu art. 20⁷, refere-se ao instrumento urbanístico proposto TDC e sua aplicação de forma híbrida em desapropriação administrativa para a aquisição do terreno e construção da referida escola.

Diante do exposto cumprida as formalidades do débito urbanístico em que empresa detém com junto EIV – **INFINITY COAST RESIDENCE**, junto ao PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 2015/009377, acompanhamos o voto do relator com deferimento da medida na forma da legislação aqui exposta.

Balneário Camboriú (SC), 12 de maio de 2.022.

VALDIR DE ANDRADE⁸
CONSELHEIRO DA CIDADE / CONSEGBC/FECONSEGSC



⁷ Art. 20 Transferência do direito de construir tem por objetivo ao proprietário de um lote ou imóvel urbano, publico ou privado, a possibilidade de exercer seu potencial construtivo no mesmo lote, em outro local ou de alienar cotas de potencial Construtivo a outro proprietário passível de recebê-lo, cuja aplicação se dará no ato do alvará de aprovação do empreendimento receptor do potencial.

§1º São objeto da transferência do direito de construir previsto no caput:

V – terrenos que venham a ser ou já tenham sido desapropriados pela Municipalidade transformados em bem público em poder do Município.

⁸Presidente do Conselho Comunitário de Segurança e Cidadania de Balneário Camboriú - CONSEG-BC; Presidente da Associação de Moradores do Bairro Praia dos Amores – AMPA, Presidente do Conselho Fiscal e Assessor Jurídico da União das Associações de Moradores de Balneário Camboriú – UNIBAC, Vice-Presidente do Conselho da Cidade – **ConCidadeBc**; Membro do Conselho Municipal de Segurança – COMSEP; Membro do Conselho Municipal de Trânsito – COMTRAN; Membro do Conselho de Administração da Empresa Municipal de Água e Saneamento - EMASA, Membro da Comissão Especial para Acompanhamento para a Revisão e Complementação do Plano Diretor do Município e Delegado Eleito; Cidadão Honorário de Balneário Camboriú (DECRETO LEGISLATIVO Nº 470, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2018); Presidente da FECONSEG/SC - Federação Catarinense dos CONSEG'S; Diretor Jurídico da Confederação Brasileira dos CONSEG's; Membro do Lions Clube Balneário Camboriú Centro; Advogado militante há 33 anos, Ex-procurador Geral do Município de Balneário Camboriú, pós-graduado em direito Tributário, Direito Aduaneiro e Comércio Exterior, e pós-graduando em Direito Ambiental e Urbanístico, sócio proprietário da ANDRADE ADOVADO ASSOCIADOS - <http://www.andradeassociados.adv.br>.