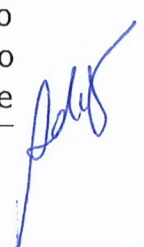


3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA CONCIDADE-BC de 2022

ATA 21/03/2022 – 155ª Reunião do ConCidade-BC

Ao vigésimo primeiro dia do mês de março do ano de dois mil e vinte e dois, às dezoito horas e quarenta e dois minutos, realizou-se a terceira reunião extraordinária do ano, sendo a centésima quinquagésima quinta 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 virtual dos seguintes conselheiros (as): Toni Fausto Frainer - Sec. de Planejamento (S), Douglas C. Beber Rocha – EMASA (T), Silvio Ribeiro – Sec. Fazenda (T), Lilian Martins Camargo - FMC (S), Felipe Bittencourt Wolfram – Procuradoria Jurídica (S), Maurino Adriano Vieira Júnior – Secretaria de Articulação (S), Maria Heloisa Lenzi - Secretaria de Meio Ambiente (T), Alex Haacke – Associação AME (T), Valdir de Andrade - CONSEG Balneário Camboriú (T), Luis Fernando S. Bittencourt – CONSEG Centro BC (T), Leonardo L. Muller – CONSEG Barra Norte (T), Rafael Pierozan – OAB (T), Eraldo Luiz de Carvalho Junior – SINTRACESC (T), Gustavo Rauh Schroeder – SINTRACESC (S), Luciene Cristine Vieira – CDL (T), também participaram Eng.ª Clelia (SPU) e Dr. Daniel Herzmann - Procurador do Município. A Presidente Adeltraut iniciou a reunião, pedindo desculpas pelos problemas ocorridos com a transmissão do seu áudio e repetiu a leitura da pauta, publicada no Diário Oficial dos Municípios (DOM), Edição nº 3798, do dia 15 de março de 2022, sendo: 1. Deliberação para definição do percentual correspondente ao benefício (*quantum indenizatório*), para o cumprimento de sentença judicial com trânsito em julgado no que diz respeito a indenização de imóvel situado no CTMC por meio de TDC – Autos nº 5014860-28.2021.8.24.0005. Após, a Presidente passou a palavra ao Dr. Felipe, Subprocurador Geral do Município e ao Dr. Daniel Herzmann, Procurador do Município, para explanação do assunto pautado. Dr. Felipe fez a introdução ao assunto, ressaltou que a decisão não comporta mais recurso, sendo uma ação transitada em julgado, onde o proprietário dos lotes sob DIC nº 20343 e 20344 (Loteamento Sociedade Camboriú de Hotéis), exige o cumprimento da decisão e que nessa decisão há item que compete ao Conselho da Cidade, o qual já foi discutido na reunião deste Conselho em 20/09/2021, mas sem conclusão sobre o *quantum indenizatório*, conforme solicitação na alínea "a" da determinação de cumprimento da sentença: "(a) providencie a análise, pelo Conselho da Cidade, do pedido de indenização formulado administrativamente (Processo Administrativo n.º 2011020203), a fim de que seja

definido, nos termos do art. 10, parágrafo único, da Lei Municipal n.º 2.794/2008, o percentual correspondente ao benefício (quantum indenizatório, nos dizeres da sentença) de Transferência do Direito de Construir - TDC a que faz jus o autor em decorrência das restrições impostas aos seus imóveis por força da Lei Municipal n.º 3.471/2012;". A palavra foi passada ao Dr. Daniel Herzmann, que fez explanações sobre a relevância da matéria e necessidade de cumprimento da decisão da referida ação, fez considerações sobre a ineficácia da legislação vigente para a aplicação da transferência do direito de construir (TDC), a qual já teve projeto de lei encaminhado para a Câmara de Vereadores para fins de regulamentação, porém o mesmo não teve andamento. Informou que o juízo entende que a legislação vigente é suficiente para o cálculo e que basta a determinação do *quantum indenizatório*. Concluiu, dizendo que o desafio do Conselho é avançar no grau de subjetividade para a determinação do percentual que será aplicado para cálculo do benefício indenizatório, ao mesmo tempo sendo sensíveis ao prazo de resposta. O conselheiro Rafael Pierozan questionou sobre qual a competência específica do Conselho. Dr. Daniel respondeu que em primeiro lugar seria o cumprimento da sentença, definindo o *quantum indenizatório*, ou seja, o quanto o município deverá conceder de TDC, a que faz jus, o proprietário e autor da ação, em virtude das restrições impostas aos seus imóveis pela Lei Municipal nº 3.471/2012. Foi colocado que após a definição do *quantum indenizatório* pelo Conselho, deve ser encaminhado um projeto de lei para a Câmara de Vereadores, que se aprovado, autorizará a SPU a emitir o Certificado de TDC. Dr. Felipe ressaltou que a competência do Conselho é a determinação do percentual a ser aplicado para cálculo da TDC, em cumprimento do disposto na Lei Municipal nº 2.794/2008, art. 10, parágrafo único: "*Parágrafo Único - Os imóveis e áreas, descritos no presente inciso e respectivas alíneas, contemplados com o benefício da transferência do Potencial Construtivo, terão os percentuais definidos pelo Conselho da Cidade, com posterior aprovação pela Câmara de Vereadores, que poderão variar entre 10% (dez por cento) a 100% (cem por cento) do apurado para o imóvel.*". O conselheiro Valdir de Andrade se manifestou, trazendo a memória que o assunto referente ao direito de construir nos lotes (12 e 13) já tramitou no Conselho no ano de 2009, e que foi emitido um parecer, na época, por uma comissão de cinco conselheiros. Afirmou que deveria ser levado em consideração o relatório emitido e que, deveriam ser aplicados os cálculos que foram apresentados na reunião do dia 20/09/2021. A Eng.^a Clelia disse que nos cálculos apresentados naquela reunião deveria ser feita uma correção, ou seja, a simples aplicação do "coeficiente de aproveitamento" não bastaria, mas deveriam ser aplicados também os índices urbanísticos de "taxa de ocupação" (30%) e "gabarito máximo" (2 pavimentos + 50% do 2º), pois estes últimos são mais restritivos. Após amplo debate dos conselheiros, Dr. Felipe reitera que se faz necessária a desmitificação sobre "qual o direito de construir" e que se chegue ao *quantum indenizatório*, sendo esse o seu posicionamento, solicitando o registro em ata. O conselheiro Rafael disse



que, para não cair em ato ilegal e inconstitucional, o Conselho deve conceder o potencial integral. Dr. Felipe deixou claro que, para o cumprimento da decisão, o potencial construtivo deve ser o real, ou seja, o que o proprietário poderia construir se não existisse o CTMC. O conselheiro Valdir, disse que deve ser observado o disposto na viabilidade emitida pela Secretaria do Meio Ambiente (Parecer nº 0295/08), localizado nos autos a página 121, que traz informações relevantes tais como: *"É TOLERÁVEL, o uso pretendido pelo requerente; Conforme Consulta de Viabilidade para construção emitida pela Secretaria de Planejamento Urbano, o terreno encontra-se em área sem infra-estrutura e está situado no Complexo Turístico Morro do Careca, sujeito à apreciação do Conselho da Cidade."* A conselheira Maria Heloísa perguntou sobre alguém teria uma interpretação mais objetiva do parágrafo único, do art. 10, da Lei nº 2.794/2008. A Eng.^a Clelia citou que, em pesquisa com o Arq. Sérgio Baggio (SPU) o qual participou dos debates na época da construção do projeto da Lei nº 2.794/2008, obteve a informação de que a definição do percentual (de 10% a 100%) conforme o parágrafo único, do art. 10, da lei supracitada, é para ser aplicado como "benefício" da "transferência do potencial construtivo" nas Áreas Especiais de Interesse do Desenvolvimento e Qualificação do Turismo - Preservação do Espaço e Atividade, ou seja, é um acréscimo no potencial a que já se tem o direito, sendo remetido ao Conselho a definição deste percentual. Após o entendimento, os conselheiros solicitaram que fique consignado este entendimento para futuras deliberações deste Conselho. Dr. Felipe levantou o percentual de 10 % (dez por cento) para a aplicação no cálculo do *quantum indenizatório*, ficando a critério da Secretaria de Planejamento e da Secretaria do Meio Ambiente a definição das áreas dos lotes para a posterior emissão do Certificado da TDC, após aprovação pela Câmara de Vereadores. O conselheiro Valdir deu a sugestão de se aplicar o percentual de 45% (quarenta e cinco por cento), aplicando-se a média ponderada dos percentuais, justificando as perdas pelos anos de trâmite. A conselheira Maria Heloísa disse que se algum conselheiro quisesse um outro percentual, que seja votado. O conselheiro Leandro questionou sobre o percentual ser adicional, sendo respondido pelo Dr. Felipe, de que se trata de um benefício, e esse entendimento deve ser consignado em ata. O conselheiro Rafael deu a sugestão da aplicação do percentual de 30% (trinta por cento), como proposta intermediária, para ter coerência nas próximas situações similares que virão a ser discutidas no Conselho. O conselheiro Valdir retirou o percentual de 45%, considerando justo o percentual de 30%. A Presidente colocou em votação a aplicação do percentual 10% ou 30%, obtendo-se os seguintes votos: Douglas (30%), Silvio (10%), Lilian (10%), Felipe B. Wolfram (10%), Maurino Jr (10%), Maria Heloísa (10%), Alex Haacke (10%), Valdir de Andrade (30%), Luiz F. Bittencourt (30%), Leonardo L. Müller (30%), Rafael Pierozan (30%) e Eraldo L. de Carvalho JR. (10%). Ficando deliberado por sete votos a cinco a aplicação benefício do percentual de 10% (dez por cento) sobre o potencial construtivo a transferir a título de *quantum*

indenizatório. Com isso a Presidente agradeceu a participação de todos e encerrou a reunião às vinte horas e vinte e oito minutos. Nada mais sendo dito, eu, Clelia Witt Saldanha, secretária *ad hoc*, lavrei a presente ata, composta de quatro páginas para que assinada surtam seus efeitos legais.


Adeltraut Zoschke Schappo
Secretária de Planejamento
Urbano e Gestão Orçamentária