

6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA CONCIDADE-BC de 2022

ATA 07/07/2022 – 158ª Reunião do ConCidade-BC

Ao sétimo dia do mês de julho do ano de dois mil e vinte e dois, às dezoito horas e trinta e sete minutos, realizou-se a sexta reunião extraordinária do ano, sendo a centésima quinquagésima oitava 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 Schappo (Secretária de Planejamento), com a participação de forma virtual dos seguintes conselheiros (as): Silvio Ribeiro – Sec. da Fazenda (T), Felipe Bittencourt Wolfram – Procuradoria Jurídica (T), Daniel Moreno Ferreira da Silva – Sec. de Segurança (S), Maria Heloísa Lenzi – Sec. Meio Ambiente (T), Ricardo Nogueira da Rocha Fragoso – AMBC (T), Valdir de Andrade – AMPA (T), Alex Haacke – AME (T), Leonardo L. Muller – CONSEG Barra Norte (T), Luis Fernando S. Bittencourt – CONSEG BC (T), Marcelo Abraham Peixoto – UNIBAC (T), Rodnei Jorge dos Santos – OAB (T), Carlos J. Haacke Junior – CDL (T), Augusto Munchen – SINDILOJAS BC (S), Leandro Ivan Pinto – SINDUSCON (T), Eloar Antônio Lenzi – Lions Clube BC (T). A Presidente Adeltraut fez a abertura da reunião e a leitura da pauta, publicada no Diário Oficial dos Municípios (DOM) do dia 28 de junho de 2022, Edição nº 3899, publicação nº 3997800, sendo: 1. Análise e deliberação solicitada através do Protocolo nº 48.015/2021, referente à dispensa de aprovação de EIV para fins de emissão de Alvará de Funcionamento do empreendimento Americanas, situado à Avenida Brasil, nº 1670, Loja 101, inscrita no CNPJ sob nº 00.776.574/0550-58, devido a reorganização societária que resultou na incorporação das Lojas Americanas S.A., com sua extinção e sucessão, a título universal, pela "Americanas"; 2. Análise e deliberação referente ao Protocolo nº 39.446/2022, requerido por Felipe Torres Bergami Lopes, solicitando a dispensa de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para a implantação de ILPI – Instituto de Longa Permanência Para Idosos, com área total de 314,62m², situado à Rua 2400, nº 140, Bairro Centro, sob DIC 15.190, conforme §1º, art. 3º, da Lei Complementar nº 24/2018; 3. Análise e deliberação requerida através do protocolo nº 45.427/2022, por Anita Furtado da Silva, onde solicita definição do percentual adicional de transmissão através do certificado de TDC - Transferência do Direito de Construir, nos termos do Art. 1º, inc. 2, da Lei 4633/2022, referente ao Lote 13, Quadra 30, matrícula nº 20.923 e área de 421,20m², "desapropriado" pela Lei 3471/2012 para criação do Parque Municipal Morro do Careca; Assuntos Gerais. A presidente solicitou que o representante da Americanas, se manifestasse para a explanação do pleito. Não havendo nenhum representante na reunião, foi dada sequência, passando ao assunto 2 da pauta, onde o senhor Felipe Torres, requerente do protocolo nº 39.446/2022, fez a explanação sobre o empreendimento "ILPI – Instituto de Longa Permanência Para Idosos", o assunto foi amplamente discutido e questionado pelos conselheiros, ficando condicionada a emissão do Alvará de Funcionamento à assinatura de um "Termo de Compromisso" com as seguintes disposições: que não poderá ser ampliado o número de vagas para os idosos, ficando fixado em no máximo 15 (quinze) idosos; haverá rotatividade no horário das

visitas, que deverão ser pré-agendadas; que, serão disponibilizadas vagas de estacionamento na área interna do lote para os visitantes. Sendo assim foi colocado em votação a deliberação referente ao Protocolo nº 39.446/2022, requerido por Felipe Torres Bergami Lopes, solicitando a dispensa de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para a implantação de ILPI – Instituto de Longa Permanência Para Idosos, com área total de 314,62m², situado à Rua 2400, nº 140, Bairro Centro, sob DIC 15.190, conforme §1º, art. 3º, da Lei Complementar nº 24/2018, onde ficou aprovado por unanimidade com as condicionantes citadas acima. Novamente, a presidente perguntou se havia algum representante da Americanas na reunião, não houve nenhuma manifestação. Diante deste fato, alguns conselheiros declararam a sua indignação, já que se trata da segunda reunião que o assunto é pautado e, os interessados não participam, mesmo confirmando a presença através do protocolo na plataforma 1DOC, ficando decidido que na próxima reunião, mesmo sem a participação do interessado, a matéria será analisada e colocada em votação. Passando ao terceiro assunto da pauta, requerido através do protocolo nº 45.427/2022, sendo feita uma breve explanação pela presidente e em seguida um dos representantes do pleito, Dr. Rafael Pierozan explanou amplamente, colocando ser de extrema importância por tratar de uma questão que pode onerar demasiadamente os cofres públicos, pois existem diversas ações em andamento. Colocou também que recentemente foi aprovada lei para uma área específica (em cumprimento à sentença transitada em julgado), autorizando o recebimento através de TDC - Transferência do Direito de Construir e, que o pleito em questão se trata da votação do adicional proposto na Lei Ordinária nº 2.794/2008, art. 10, 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.”*, com essa definição o proprietário que teve seus imóveis “desapossados”, concorda em abrir mão de processos judiciais e de uma eventual indenização em dinheiro para receber em TDC, desde que exista compensação satisfatória após a deliberação deste Conselho. Em seguida a presidente complementou que a área do referido terreno é de 421,20m², sendo coeficiente de aproveitamento para o zoneamento de 1,5, e que a área para a transferência do direito de construir será definida pela SPU, pois o lote pertence a dois zoneamentos distintos e será necessário o levantamento da área pertencente à ZACER – A e a área em ZAN I, onde está localizado a maior parte do terreno, sendo acima da cota de 25 metros. Passadas as informações pertinentes, abriu inscrições para manifestações. O conselheiro Valdir explanou que participou na condição de delegado da discussão do Plano Diretor de 2006, e baseado no que diz o Estatuto da Cidade e a Constituição Federal, foi criado esse instrumento urbanístico (TDC) e entende que deveria ser muito mais utilizado e aproveitado nas desapropriações feitas pelo município, que na maioria das vezes acabam sendo milionárias. Explicou que pelo seu entendimento o apossamento não ocorreu com o a edição da Lei 3471/2012, e sim com o microzoneamento onde a área já se tornou indisponível, quando se criou o art. 10 parágrafo único, e se estabeleceu a AEITUR – Áreas Especiais de Interesse do Desenvolvimento e Qualificação do Turismo, com isso e na condição de advogado, tomou a liberdade de pesquisar no EPROC do Tribunal de Justiça, a

existência da ação de desapropriação indireta, identificando e localizando o laudo do perito judicial, o qual considerou muito bem elaborado, que a seu ver, trata-se de um documento que deveria ser colocado à disposição da Secretaria de Planejamento e dos conselheiros, pois nele consta a evolução econômica e a questão métrica relacionada ao potencial que poderá ser transferido em cada área e, que, se essa transferência não for interessante ao contribuinte ele certamente não o fará, pois já tem uma ação avançada que se iniciou em 2015, contando com laudo pericial atualizado de 2022, com avaliação de R\$ 963.000,00. E, aplicando sobre este valor, os juros compensatórios da data da lei que criou o complexo, que passa de 10 anos, já são 120% de juros mais a correção monetária. O conselheiro Valdir ressaltou ser necessária a reflexão sobre o assunto, pois se não for algo plausível o requerente provavelmente não aceitará. Também colocou que, caso seja acatada a transferência do direito de construir, que fique condicionada na aceitação, a desistência da ação judicial. Pois resolvendo dessa maneira, não precise recorrer aos recursos do Conselho da Cidade, das compensações urbanísticas e outros fundos para pagamento de futuros precatórios, mas que seja pago em títulos de TDC. Outro ponto seria o aproveitamento da lei de microzoneamento onde a TDC pode ser computada entre o índice 5 e 6, e não precisaria concorrer com o TPC ou com outras outorgas, sendo um índice atrativo aos desapropriados pelo município, e entende que o potencial adicional deveria ser de 100%, pois na sua condição de advogado e na altura que o processo se encontra não aceitaria menos, provavelmente o processo se arrastará por mais alguns anos mas continua contabilizando juros e correção monetária. Ainda, o conselheiro Valdir disse que descidindo pelo pleito estabilizaria a matéria, pacificaria e transformaria em títulos, o que seria muito melhor ao município do que o pagamento em dinheiro. Em seguida a palavra foi passada ao conselheiro Felipe (Subprocurador do município) que informou ter acompanhado os trâmites que antecederam a Lei Ordinária nº 4633/2022, e considera alguns pontos de reflexão, sendo eles a Lei nº 3.471/2012 que instituiu o Complexo Turístico do Morro do Careca (CTMC) considerando uma zona de abrangência do mesmo, nela estão a área pública e um número considerável de lotes que circundam o morro e pertencem a iniciativa privada, porém a Lei nº 4633/2022 revogou por completo a Lei nº 3471/2012 e recriou o complexo, reduzindo apenas para a área pública, excluindo os terrenos de propriedade privada e liberando para utilização de acordo com a legislação vigente, sendo assim, verificou o dispositivo que fundamenta o requerimento em análise, onde o artigo primeiro cria o CTMC e no parágrafo segundo conforme leitura consta que “os proprietários de áreas afetadas pela criação do CTMC inseridas na desapropriação realizada pela Lei nº 3.471/2012...”, ressaltando que “não houve desapropriação, o que o município fez foi instituir o CTMC criando uma limitação administrativa”, o que gerou uma série de ações judiciais, de valor expressivo, porém não podendo ser exatamente quantificado no momento, sendo boa parte da área pertencente à área de preservação. O Conselheiro Felipe perguntou ao conselheiro Valdir e ao Dr. Rafael, se era sabido que em algum momento o município iniciou atos de desapropriação efetivamente. Continuando com a leitura do §2º, art. 1º, da Lei 4633/2022, “os proprietários...que desejarem receber indenização...”, onde identificou uma inversão, já que essa decisão cabe ao Poder Público e não ao particular decidir se quer ser indenizado, e disse desconhecer esse critério na

administração pública, com isso o conselheiro trouxe esse ponto de vista sobre o caso em análise. Também alegou não ter conhecimento desse dispositivo antes da data desta reunião. Informou que acompanhou a elaboração da minuta do projeto de lei que levou a revogação da Lei nº 3471/2012, trazendo uma nova delimitação para o CTMC, mas que dessa emenda legislativa (§2º) não tinha conhecimento. Declarou estar preocupado com essa disposição, pois da forma como está colocada, todos que possuem uma área que outrora pertenceu ao CTMC, poderão se sentir no direito de pedir indenização. Complementou que o caso, precisa ser analisado com muita atenção, pois com certeza, será o primeiro de muitos. Informou ser importante frisar que apenas uma ação judicial transitou em julgado e a mesma já foi pauta em reunião deste conselho, onde houve a votação do percentual resultando na Lei nº 4631/2022, anterior a criação da Lei Ordinária nº 4.633/2022 e essa nova legislação, precisa ser enfrentada nos processos que estão em questão, assim também, as situações ambientais que são primordiais, em um possível debate, pois afetam diretamente na valoração e percentual adicional do lote. E concluiu, afirmando que as colocações foram feitas com o intuito de análise e debate e não posicionamento de voto. Seguindo quem se pronunciou foi a conselheira Maria Heloísa que concordou com as colocações do conselheiro Felipe e acrescentou que antes de ser votado gostaria de uma análise realizada pela Secretaria de Planejamento junto com a Secretaria de Meio Ambiente dos potenciais que o zoneamento permite, pois no processo ainda não consta o potencial que será transferido, e para entendimento e possível votação do adicional, se faz necessária essa análise. Também colocou que acompanhou a discussão da Lei, porém não tinha conhecimento da emenda citada, até essa tarde. Em seguida o conselheiro Valdir se pronunciou afirmando que a lei de criação do CTMC tem um vício insanável de legitimidade, pois a redução não passou por Audiência Pública e nem Conselho da Cidade, pois em 2008 quando foi criada a AEITUR do CTMC, participou como delegado, e a mesma foi sucumbida a Câmara de Vereadores e delimitada a área que era a que estava na Lei de 2012 e que a mesma foi uma alteração do Plano Diretor e a redução do tamanho não procedeu da liturgia necessária, gerando precedentes para questões de inconstitucionalidade, onde prevalecerão as indenizações. A conselheira Maria Heloísa questionou se agora restrito a área pública precisa de Audiência Pública. Onde o conselheiro Valdir afirmou que sim pois está reduzindo o CTMC, e precisa respaldo da sociedade. Em seguida outro representante do pleito, Sr. Alexandre, se pronunciou afirmando que essa área foi adquirida pelo seu pai em 2008 para uma aposentadoria tranquila, e em 2012 foi instituído o CTMC para beneficiar os cidadãos, onde houve a efetiva "desapropriação", porém sem a indenização dos proprietários para criação do complexo onde todo e qualquer requerimento para construção estava impedido pela "desapropriação", ao contrário do que foi informado pelo conselheiro Felipe. Sr. Alexandre, explicou que o pai faleceu em 2016 esperando a indenização, pois em 2015 entraram com a ação, depois de esgotadas as possibilidades de autorização de construção, e afirmou que a lei que reduziu o complexo foi justamente para buscar um "ardil para evitar as indenizações", liberando o restante do morro e ficando apenas com a área pública, tanto que na própria Câmara de Vereadores quando encaminhada a nova Lei, foi feita a emenda, pois os vereadores consideraram um ardil do Poder Público e acredita que se existe alguma insurgência em relação a Lei deveria ter sido questionado aos vereadores.

porém foi aprovada e publicada e está em plena vigência, e que não está sendo discutido o direito a indenização e sim a aplicação da Lei e a votação do percentual adicional do potencial construtivo. Disse também, que gostaria de poder contar com a compensação pela área que foi investida, onde um percentual acima de 60/80% seria benéfico e justo para a recomposição do valor do imóvel, e pago através do TDC, afirmou contar com a humanidade dos conselheiros para cumprimento da Lei e aprovação do adicional. Dr. Rafael colocou que o pleito está sendo desvirtuado e que a indicação é de forma muito clara para que o conselho aprove de forma pontual o adicional de potencial construtivo e não discuta critérios da Lei aprovada. Em seguida o conselheiro Leonardo se manifestou com a leitura da Lei em questão e disse ter dúvidas com relação ao papel do Conselho de votar o percentual adicional. Sem os dados concretos explanados acima a conselheira Maria Heloísa solicitou vistas para análise detalhada. O conselheiro Felipe complementou que foi discutido o TDC previsto na legislação que o criou, porém agora está sendo aplicado pela primeira vez nesse Conselho o parágrafo segundo da lei recentemente aprovada, com relação ao colocado pelo Sr. Alexandre, disse respeitar o ponto de vista, porém pode afirmar com convicção que não houve desapropriação do lote, pois a mesma ocorre quando o município transfere para o nome seja por meio de desapropriação administrativa ou judicial e, o que houve foi uma limitação administrativa, pois as áreas continuam em nome dos particulares, e achou importante frisar que mesmo com o pagamento do TDC a área não virá para o poder público pois a averbação do TDC permanecerá na matrícula do imóvel. Ainda, os mesmos continuarão com os proprietários. O conselheiro Eloar se manifestou concordando com as colocações da conselheira Maria Heloísa, considerando que há muitos detalhes para análise até a votação do pleito, que o mesmo refletirá nas questões financeiras do município direta ou indiretamente e, sugeriu a retirada de pauta até a próxima reunião deste Conselho, pois apesar da urgência das partes trata-se do erário. O conselheiro Ricardo também acompanhou e se prontificou a ajudar nos levantamentos necessários. Com isso a Presidente acatou o pedido de vistas da conselheira Maria Heloísa. O conselheiro Leonardo acrescentou que se os lotes estão liberados para construção poderá também ser apresentada a consulta de viabilidade de construção, até para a certeza do impedimento ou não do terreno. Com isso o Sr. Alexandre comentou as colocações do conselheiro Felipe de que não houve desapropriação, porém na Lei nº 3.471/2012 art. 1º *“Fica criado o Complexo Turístico Morro do Careca - CTMC, localizado no Bairro Praia dos Amores, Município de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, com uma área aproximada de 15,8 ha (quinze hectares e oito mil metros quadrados), sendo cerca de 9,1 ha (nove hectares e mil metros quadrados) em terrenos públicos, e cerca de 6,7 ha (seis hectares e sete mil metros quadrados) de terrenos privados,”*, afirmando ter havido a *“desapropriação”* porém não o pagamento das indenizações. O conselheiro Leonardo questionou o que acontecerá com o lote a partir, da aprovação do TDC, se vai para o nome do município e Sr. Alexandre respondeu estar previsto em lei a transferência da titularidade ao município através de escritura pública, porém o conselheiro Felipe sugeriu trazer documentação a respeito para a próxima sessão para segurança nesse sentido, pois a legislação que se relaciona à TDC é bem complexa e, a informação que tem é de que será averbado na matrícula do particular e se propôs a trazer o dispositivo em questão, sendo assim outros possíveis questionamentos que

restarem, foram sugeridos, para após os esclarecimentos através do pedido de vistas. Nos assuntos gerais a Presidente convidou os conselheiros a participarem da Audiência Pública, de apresentação do projeto de reurbanização da orla da Praia Central que se realizará no dia 19/07/2022, às 18:30 horas no Plenário da Câmara de Vereadores de forma presencial. Com isso a Presidente agradeceu a participação de todos e encerrou a reunião às vinte horas e trinta e dois minutos. Nada mais sendo dito, eu, Michela Denise Parno, secretária *ad hoc*, lavrei a presente ata, composta de seis páginas para que assinada surtam seus efeitos legais.

