



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



Projeto de Lei Ordinária N 41/2024

Regulamenta a Transferência de Potencial Construtivo para implantação do Parque Raulino Reitz e obras de defesa civil e urbanização

A Prefeita Municipal de Itapema, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo art. 24, III, da Lei Orgânica do Município de Itapema, submete à aprovação de Vossas Excelências o seguinte:

PROJETO DE LEI

Art. 1º A presente Lei regulamenta a Transferência de Potencial Construtivo, prevista no art. 35 do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001), para a implantação do Parque Raulino Reitz e para obras de defesa civil no Riberão Fabrício e requalificação urbana de sua margem.

Parágrafo único. A Transferência de Potencial Construtivo disciplinada pela presente Lei adotará como base os parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor de Itapema e pelas leis urbanísticas dele decorrentes.

Art.2º Denomina-se Transferência de Potencial Construtivo, para os fins da presente Lei, a possibilidade de o Município transferir o direito correspondente à capacidade construtiva como forma de indenização pela desapropriação das seguintes áreas:

I - Imóveis abrangidos pelo Parque Raulino Reitz, criado pelo Decreto n. 47, de 5 de junho de 2007:

a) Inscrições imobiliárias n. 01.01.057.0358, 01.01.057.0362, 01.01.057.0361, 01.01.057.0359 e 01.01.057.0360;

b) Inscrição imobiliária n. 01.01.057.0357;

II - Lotes marginais ao Riberão Fabrício, apontados pela Defesa Civil como essenciais para a realização de obras de mitigação de enchentes, com inscrições imobiliárias n. 01.02.176.0061, 01.02.175.0128, 01.02.175.0109, 01.02.175.0095, 01.02.175.0093, 01.02.175.0091, 01.02.175.0078, 01.02.175.0065, 01.02.175.0046, 01.02.175.0014, 01.02.175.0092, 01.02.175.0094, 01.02.175.0096, 01.02.170.0094, 01.02.170.0116, 01.02.170.0138 e 01.02.170.0174.

Art. 3º O potencial construtivo a transferir corresponde ao Índice de Aproveitamento, resultante da divisão da área do imóvel pelo índice “K” previsto no art. 15, I, da Lei Complementar n. 11/2002, relativo às áreas declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação.

Art. 4º O potencial construtivo dos imóveis discriminados na alínea ‘a’ do inciso I do art. 2º poderá ser utilizado nos imóveis situados frente mar ou em ZR 1, nos Bairros Morretes, Centro e Meia Praia.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



Art. 5º O potencial construtivo do imóvel discriminado na alínea 'b' do inciso I do art. 2º poderá ser utilizado nos imóveis situados em ZR 1 (exceto frente mar), nos Bairros Morretes, Centro e Meia Praia.

Art. 6º O potencial construtivo dos imóveis constantes no inciso II do art. 2º poderá ser utilizado nos imóveis situados em ZR II do Centro e Meia Praia.

Art. 7º O requerimento de Transferência de Potencial Construtivo deverá ser encaminhado à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, através do sistema SPU Digital, conforme o modelo do Anexo IV desta Lei, assinado pelo(s) proprietário(s), com firma reconhecida, e instruído com os seguintes documentos:

I - Cópia do documento comprobatório da propriedade;

II - Cópia do boletim de cadastro imobiliário - BCI;

III - Certidão atualizada de nascimento ou casamento;

IV - Declaração de que não convive em união estável, acaso solteiro, separado, divorciado ou viúvo (Anexo V).

§ 1º Deferido o pedido, o Município expedirá, de forma individualizada, os Certificados de Transferência de Potencial Construtivo (CTPC's), correspondendo cada Certificado a uma unidade transferida, com a identificação do seu proprietário;

§ 2º O Município poderá imitir-se na posse dos imóveis, imediatamente após a expedição dos CTPC's.

Art. 8º O potencial construtivo transferido poderá ser utilizado por qualquer pessoa, sendo permitida a sua alienação mediante escritura pública, nos termos do art. 35 da Lei Federal n. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 9º Na utilização do potencial construtivo transferido poderá ser acrescido ao imóvel receptor até 40% do seu potencial de construção.

Art. 10. A utilização do potencial construtivo transferido obedecerá ao cone de sombreamento estabelecido pela LC n.º 64/2018 e o contido nos §§ 9º e 10 da LC n.º 65/2018.

Art. 11. As obras em andamento ou os projetos em tramitação relativos a imóveis nela inseridos, na data da publicação desta Lei, poderão migrar para a aplicação da transferência de potencial construtivo.

Parágrafo único. Para fins de migração de obra, entendida como aquela com alvará de construção expedido na data da publicação desta Lei, poderá ser solicitada a Transferência do Potencial Construtivo, mantendo-se os recuos laterais e de fundos, do projeto aprovado, em até dois pavimentos acrescidos.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



Art. 12. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Itapema(SC), 08 de abril de 2024.

NILZA NILDA SIMAS

Prefeita Municipal de Itapema

ANEXO I

Ilmo. Sr. Secretário Municipal de Planejamento Urbano de Itapema-SC





ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



(assinatura do proprietário com firma reconhecida)



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itapema



MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº ____/2024

Senhor Presidente,
Senhores e Senhoras Vereadores (a);

O presente Projeto de Lei visa a solução de duas questões relevantes ao Município de Itapema: a desapropriação dos imóveis para a implantação do Parque Raulino Reitz e a desapropriação dos imóveis à margem do ribeirão Fabrício para a execução de obras de defesa civil.

O primeiro caso remonta ao mês de abril de 2004 (vinte anos atrás), quando o Município firmou Termo de Ajustamento de Conduda na Ação Civil Pública n. 2001.72.08.002745-2, comprometendo-se a criar um parque na foz do rio dos Oliveiras. Em que pese a criação do parque ter sido realizada pelo Decreto n. 47, de 05 de junho de 2007, as desapropriações não se efetivaram e a unidade de conservação nunca foi de fato implantada.

Por isso, ainda tramitam ações judiciais, do MPF exigindo a implantação do parque (5000537-41.2015.4.04.7208) e dos proprietários cobrando a indenização (desapropriação indireta) - 5004720-55.2015.4.04.7208.

Sobre esse último ponto, em sentença proferida nos autos n. 5004720-55.2015.4.04.7208, em 30 de abril de 2020, o Município foi condenado a pagar “o valor de R\$ 6.330.000,00 (seis milhões trezentos e trinta mil reais), com atualização pelo sistema de cálculos da Justiça Federal a partir da data do laudo (04/06/2019)”, que ao dia de hoje superam R\$ 13 milhões, conforme planilha abaixo:



De outro lado, é preciso que o Município realize ações de defesa civil na porção do ribeirão Fabrício entre a BR 101 e a Avenida Governado Celso Ramos. Para isso, noutra oportunidade já foi autorizada a transferência de potencial construtivo para a realocação de moradores de sua margem.

Agora, pretende-se a desapropriação de outros imóveis para o alargamento do ribeirão, contenção de suas margens e urbanização (parque) na área remanescente.

Por tais fundamentos, submetemos o presente projeto de lei a apreciação Vs. Exas, ressaltando que já foi ouvida a comunidade em audiência e consulta públicas, conforme documentação anexa.

Itapema(SC), 08 de abril de 2024.

NILZA NILDA SIMAS

Prefeita Municipal de Itapema