

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Poder Executivo

Cria a Operação Urbana Consorciada Meia Praia (OUCMP), e dá outras providências.

A Prefeita Municipal de Itapema, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe confere o art. 24, III da Lei Orgânica Municipal e a Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, submeto à Câmara Municipal de Vereadores o presente

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Art. 1º Fica criada a Operação Urbana Consorciada Meia Praia (OUCMP), consistente no conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental da área definida no Anexo I desta Lei.

Art. 2º A OUCMP tem por finalidade a requalificação urbana da área definida no Anexo I, especialmente para:

I - Ampliar a mobilidade urbana da Zona Residencial I (ZR1), dos Bairros Meia Praia e Morretes, visando a universalização do acesso à praia, como estratégia de concretização do Direito à Cidade;

II - Ampliar o espaço de uso comum do povo (faixa de areia);

III - fomentar a disponibilização de vagas de estacionamento na área de entorno do píer turístico da foz do Rio Perequê;

IV - Aperfeiçoar o sistema de drenagem urbana, a fim de impedir a despejo de esgoto, detritos e resíduos sólidos no mar;

V - Promover a qualificação imobiliária da ZR1 dos Bairros Meia Praia e Morretes;

VI - Criar condições para que proprietários, moradores e investidores participem da transformação urbanística desejada.

Art. 3º O programa básico da operação consiste na execução das seguintes ações:

I - Ampliação da faixa de areia da Meia Praia e Morretes (estreito);

II - Abertura de faixa de rolamento na beira-mar, de ligação entre a Rua 165 e a Rua 321;

III - criação de setor turístico especial, para fomentar a disponibilidade de vagas de estacionamento;

IV - Aperfeiçoamento do sistema de drenagem urbana, mediante implantação de estações elevatórias para inclusão das galerias de drenagem pluvial com acesso à praia na rede coletora de esgoto;

V - Requalificação de passeios públicos, travessias de pedestres e ciclovias;

VI - Outras obras definidas pelo Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada, havendo recursos remanescentes após a contratação das obras definidas nos incisos anteriores.

Art. 4º Ficam estabelecidos os seguintes incentivos aplicáveis aos imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Meia Praia:

I - Alteração da linha delimitadora do cone de sombreamento, definido pela Lei Complementar n. 64, de 17 de janeiro de 2018, em razão do engordamento da faixa de areia e implantação da via beira-mar;

II - Manutenção do potencial construtivo de prédios multifamiliares antigos, que vierem a ser demolidos para novas edificações;

III - aumento da altura máxima de embasamento, nos prédios edificadas no setor turístico especial que reservarem pavimento exclusivo para estacionamento de uso público.

§ 1º A linha do cone de sombreamento estender-se-á ao limite da faixa de areia com os novos equipamentos urbanos projetados, nos termos do art. 2º da Lei Complementar n. 64, de 17 de janeiro de 2018;

§ 2º O benefício de que trata o inciso II poderá ser usufruído em até dois anos da publicação desta Lei, servindo o protocolo dos projetos da nova edificação como instrumento hábil ao seu exercício;

§ 3º A outorga onerosa de unidades excedentes ao potencial construtivo básico, no caso do benefício do inciso II, deverá ser remunerada nos termos do art. 5º desta Lei.

Art. 5º Fica o Município autorizado a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção correspondente à alteração da linha delimitadora do cone de sombreamento e à manutenção do potencial construtivo de prédios multifamiliares antigos, no perímetro da Operação Urbana Consorciada Meia Praia.

Parágrafo único. A contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção prevista neste artigo será realizada por meio de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC's;

Art. 6º Fica o Município autorizado a emitir Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC's, correspondendo cada certificado a uma unidade/apartamento a ser edificado na Zona Residencial I do Bairro Meia Praia, na quantidade máxima de:

I – 200 (duzentos) CEPAC's tipo ZR1 – frente para o mar;

II – 500 (quinhentos) CEPAC's tipo ZR1 – demais áreas.

§ 1º Os CEPAC's deverão ser alienados em leilão, em lotes com no mínimo 10 (dez) unidades e no máximo 50 (cinquenta) unidades, ou utilizados diretamente para o pagamento das obras e serviços definidos art. 3º;

§ 2º Em qualquer das hipóteses do parágrafo anterior os CEPAC's, não poderão ser alienados por valor inferior a:

I – R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), tipo ZR1 – frente para o mar;

II – R\$ 100.000,00 (cem mil reais), tipo ZR1 – demais áreas.

§ 3º O pagamento dos lotes de CEPAC's poderá ser fracionado em até 10 (dez) parcelas mensais, implicando o inadimplemento de duas parcelas

consecutivas no seu imediato cancelamento;

§ 4º Para fins de transparência da condição prevista no § 3º, o Município publicará mensalmente a relação de CEPAC's alienados e de pagamentos, no site oficial em link específico.

Art. 7º O Município de Itapema somente outorgará adicional de potencial de construção para uso na área da Operação Urbana Consorciada nos termos da Lei Complementar n. 65, de 17 de janeiro de 2018, após a utilização de pelo menos 50% dos CEPAC's emitidos com base nesta Lei.

Parágrafo único. Considera-se utilizado o CEPAC com o protocolo de projeto que o contemple.

Art. 8º Os recursos provenientes da alienação dos CEPAC's serão depositados em fundo especial, com destinação exclusiva ao custeio das ações definidas no artigo 3º desta Lei.

Parágrafo único. O fundo especial será gerido pelo Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada.

Art. 9º Fica criado, nos termos do art. 8º, VI, "e", §§ 1º e 2º, da Lei Complementar Municipal nº11, de 02 de fevereiro de 2002, o Setor Especial Turístico da Foz do Rio Perequê, no perímetro definido no Anexo II desta Lei.

Art. 10. Nas novas edificações, com mais de cinco pavimentos, nos imóveis compreendidos no Setor Especial Turístico da Foz do Rio Perequê, deverá ser reservado um pavimento para a exploração de estacionamento, destinado ao público em geral.

§ 1º O pavimento de que trata o *caput* deverá ter entrada independente, com restrição de acesso dos usuários às áreas comuns e privativas do edifício;

§ 2º Os estacionamentos poderão ser explorados pelos incorporadores, condomínios ou terceiros, obedecendo a horários mínimos de acesso ao público e tarifas máximas, definidos em Decreto.

Art. 11. O pavimento de que trata o artigo anterior não será

considerado para efeito de fator construtivo, número máximo de pavimentos e altura máxima do embasamento.

Parágrafo único. Deverá, porém, ser observado o cone de sombreamento, instituído pela Lei Complementar n. 64, de 17 de janeiro de 2018.

Art. 12. Os projetos em trâmite (protocolados e/ou aprovados sem alvará) na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano deverão ser adaptados às determinações da presente Lei.

Art. 13. O Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada será nomeado por Decreto, composto por cinco membros, com seus respectivos suplentes, dois quais 3 (três) representantes do Poder Executivo, 1 (um) representante da Associação de Moradores do Bairro Meia Praia (AMME) e 1 (um) representante do Sindicato das Indústrias da Construção Civil da Costa Esmeralda - SINDUSCON.

Parágrafo único. As deliberações do Grupo Gestor terão ampla publicidade nos veículos de comunicação da Prefeitura Municipal de Itapema.

Art. 14. Esta Lei Complementar será regulamentada, no que couber, por Decreto.

Art. 15. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Itapema(SC), 30 de março de 2021.

NILZA NILDA SIMAS
Prefeita Municipal de Itapema

VALDEMIRO ADAUTO DE SOUZA

Assessor Especial de Governo e
Planejamento Estratégico

MENSAGEM: ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Poder Executivo

Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Com a promulgação da Constituição de 1988 os Municípios ganharam novo status no cenário federativo brasileiro. Pela primeira vez foram considerados entes da Federação, com destacada competência para o desenvolvimento e execução de políticas públicas estratégicas e para legislar sobre assuntos de interesse local.

Taxativamente a Constituição atribuiu aos Municípios a competência para a gestão da política de desenvolvimento urbano, relegando à legislação ordinária a fixação das suas diretrizes:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

No intuito de estabelecer as balizas da política de desenvolvimento urbano a ser gerida pelos Municípios, foi editada a Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 – o Estatuto da Cidade. Conforme a citada Lei:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres.

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento.

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados.

Para a concretização dessas metas, o Estatuto da Cidade elencou diversos instrumentos de política urbana, a saber:

Art. 4º (...)

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

g) concessão de direito real de uso;

h) concessão de uso especial para fins de moradia;

i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
- u) legitimação de posse.

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Dos instrumentos prescritos pelo Estatuto da Cidade, destaca-se as Operações Urbanas Consorciadas, definidas pela Lei como *“o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”* (art. 32, § 1º).

O Estatuto da Cidade permite que, dentre outras medidas, sejam previstas nas Operações Urbanas Consorciadas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas,

de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

Por outro lado, essas concessões pressupõem a prestação de contrapartida por proprietários ou investidores, para o custeio das obras estruturantes definidas pela Lei específica de criação da Operação. E todo o recurso arrecadado, obrigatoriamente, devem ser investidos na área de abrangência da Operação, naquelas obras previamente definidas.

Importante assentar que a diretriz geral para a utilização dos instrumentos de política urbana e, em particular, das operações urbanas consorciadas, é a *“garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”*.

A edificação de Cidades Sustentáveis pressupõe a concretização em âmbito local da Sustentabilidade em suas três dimensões: econômica, ambiental e social e, a universalização do Direito à Cidade, compreendido como o acesso de todos aos locais privilegiados da Cidade e de participação plena na sua estruturação e desenvolvimento.

Nesse contexto, tem-se por necessária a realização de obras estruturantes na orla do Município de Itapema, para garantir o pleno acesso ao mais privilegiado espaço de uso comum do povo: a praia; para dar mobilidade, através da abertura de via beira-mar e da estruturação de um sistema de ciclofaixas e de tráfego de pedestres; e, para dar qualificação ambiental à praia, modernizando as galerias de drenagem pluvial, que atualmente despejam diretamente na praia.

Por isso, planeja-se, através do presente Projeto de Lei, a estruturação de uma Operação Urbana Consorciada que permita: a) o enriquecimento da faixa de areia dos Bairros Meia Praia e Morretes (estreito); b) a abertura da via beira-mar nesses Bairros, ligando as Ruas 321 e 165; c) a criação de ciclofaixas e espaços estruturados de tráfego de pedestres; d) a

instalação de elevatórias para o bombeamento da drenagem pluvial ao sistema de coleta e tratamento de esgoto.

Para o custeio dessas obras, serão emitidos certificados de potencial adicional de construção (CEPAC's), nos termos do art. 34 do Estatuto da Cidade, *“que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação”*.

Esses certificados corresponderão à parte da outorga onerosa da zona residencial I dos Bairros Meia Praia e Morretes, disciplinada pela Lei Complementar n. 65/2018. Contudo, serão alienados por valor superior ao atualmente praticado, de maneira que grande parte das obras será custeada pela própria valorização imobiliária.

Nesse aspecto, com base nos valores fixados pelo § 2º do art. 3º da LC 65/2018, a outorga onerosa está sendo alienada, em média, de R\$ 105.000,00 a R\$ 120.000,00 em construções de frente para o mar e de R\$ 68.000,00 a R\$ 82.000,00 nas demais áreas de ZR1. Para a execução das obras da Operação, os Certificados serão alienados por, no mínimo, R\$ 150.000,00 e R\$ 100.000,00, respectivamente.

Outro aspecto importante da Operação e a qualificação imobiliária da área da Operação, que trará benefícios do ponto de vista urbanístico; ampliará as vagas de estacionamento nas vias públicas; e ampliará a arrecadação de tributos municipais. Nesse ponto, admitir-se-á a manutenção do potencial construtivo de prédios antigos, favorecendo a sua substituição por novas edificações, com maior qualidade arquitetônica e com menor área de acesso às garagens (e conseqüentemente, aumento das vagas de estacionamento).

Por fim, cria-se também através na Operação, setor especial turístico (conforme permite a LC 11/2002), no entorno do local em que será implantado o Píer Turístico da Foz do Rio Perequê. Na área desse setor, exigir-se-á, nas edificações com mais de 5 (cinco) pavimentos, a destinação de um pavimento de garagem para estacionamento público de veículos. Em contrapartida, esse pavimento não será considerado para qualquer fim de limitação de potencial construtivo, altura de embasamento, etc.

Por essas razões, submete-se o presente Projeto de Lei Complementar para a elevada apreciação desta a esta Câmara Municipal de Vereadores.

Itapema(SC), 30 de março de 2021.

NILZA NILDA SIMAS

Prefeita Municipal de Itapema

VALDEMIRO ADAUTO DE SOUZA

Assessor Especial de Governo e
Planejamento Estratégico