

## **ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**

### **Poder Executivo**

#### **Cria a Operação Urbana Consorciada Enzo Borges, 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 Enzo Borges (OUCEB), 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 OUCEB tem por finalidade a requalificação urbana da área definida no Anexo I, especialmente para:

I - garantia de moradia digna à população residente na área, em situação precária;

II - criação de arranjo de produção local (APL) da construção civil e dos setores náutico e turístico;

III – oferta de ensino fundamental integral, formação profissionalizante e desenvolvimento de startups e incubação de empresas;

V - mobilidade urbana aos Bairros Sertão do Trombudo, Leopoldo Zarling e Morretes;

VI - aperfeiçoamento do transporte público de passageiros e de meios alternativos de mobilidade;

VII - acesso da população a equipamentos comunitários de lazer.

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

I - declaração de utilidade pública dos lotes 799 a 1.317 do Loteamento Jardim Praiamar, situados no Bairro Sertão do Trombudo;

II - emissão de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC's), a serem alienados em leilão ou utilizados para o pagamento direto de obras ou indenizações com desapropriações;

III - leilão de imóveis públicos, definidos nesta Lei, para a edificação de, no mínimo, 1.000 (mil) habitações de interesse social;

IV – construção, com custo compartilhado entre Município e usuários, de, no mínimo, 400 (quatrocentas) habitações populares;

V - execução dos equipamentos urbanos do Loteamento Jardim Praiamar, em sua fração localizada no Bairro Sertão do Trombudo;

V - implantação do Parque Industrial e Tecnológico;

III - implantação de unidade de ensino fundamental integral para 700 (setecentos) alunos, com formação profissionalizante no contraturno, desenvolvimento de *startups* e incubação e empresas;

IV - abertura de avenida na margem do Rio da Fita, ligando a Rua 462 (Bombeiros) à Rua 406 (Sertão do Trombudo);

V - abertura de via pública de ligação da Rua 450 à Rua 406-H (Sermep);

VI - execução da via marginal oeste da Rodovia BR 101, com a ligação dos túneis do Bairro Meia Praia e do Corpo de Bombeiros;

VII - implantação de equipamentos comunitários (ciclofaixas, pontos de ônibus, espaços de lazer, dentre outros) na área da OUCEB;

VIII - execução de outras ações definidas como estratégicas pelo Grupo Gestor da OUCEB.

§ 1º Serão usuários das construções populares de que trata o inciso IV do *caput* deste artigo as famílias cadastradas pelo Poder Executivo, residentes na área de ocupação irregular do Loteamento Jardim Praiamar (no Bairro Sertão do Trombudo) e seu entorno;

§ 2º A gestão do parque industrial e tecnológico e da escola empreendedora, a incubação de empresas e startups e a cessão de imóveis públicos para o fomento à atividade empresarial no Município serão objeto de regulamentação própria, após a execução das estruturas mínimas ao seu funcionamento.

Art. 4º Como programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela Operação, o Município de Itapema desenvolverá as seguintes ações:

- I - subsídio para a construção de moradias à população de baixa renda;
- II - atendimento psicossocial da população atingida, através dos equipamentos e servidores da Secretaria Municipal de Assistência Social e Lazer;
- III - assessoramento e auxílio às famílias cadastradas no programa de moradia popular para o acesso ao crédito;
- IV - custeio do traslado de famílias para as suas cidades de origem.

Art. 5º Ficam estabelecidos os seguintes incentivos aplicáveis aos imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Enzo Borges:

- I - alteração da índice 'K' e do índice 'C', definidos na Lei Complementar 11, de 06 de fevereiro de 2002, relativos aos terrenos situados na área delimitada no Anexo II desta Lei Complementar;
- II - aumento da altura máxima do embasamento nas edificações multifamiliares na área do Anexo II desta Lei Complementar;
- III - outorga de potencial construtivo até 20 (vinte) pavimentos tipo na área do Anexo II desta Lei Complementar;
- IV - redução da área institucional dos loteamentos que vierem a ser

implantados na área da OUCEB.

Art. 6º Na área do Anexo II desta Lei Complementar o índice K – numeral pelo qual se divide a área do imóvel para a definição das unidades residenciais permanentes que poderão ser construídas – será 20;

§ 1º Na mesma área, poderão ser edificadas até 4 (quatro) unidades/ apartamentos por pavimento, independentemente do número de testadas do terreno;

§ 2º Poderá ser ainda outorgado adicional de potencial construtivo, acima do potencial básico definido pela aplicação do índice 'K', até 20 (vinte) pavimentos tipo;

§ 3º Havendo uso de outorga onerosa no limite máximo de pavimentos definido no parágrafo anterior, o embasamento do edifício poderá ter até 18,50m (dezoito metros e cinquenta centímetros) de altura, sem limitação do número de pavimentos de garagem.

Art. 7º A outorga onerosa de unidades excedentes ao potencial construtivo básico, em razão dos benefícios do artigo anterior, deverá ser remunerada nos termos do art. 10 desta Lei.

Art. 8º Ficam vedadas, na área definida no Anexo II desta Lei Complementar, as edificações multifamiliares de interesse social de que trata a Lei Complementar n. 43, de 26 de setembro de 2013.

Parágrafo único. A vedação deste artigo não se aplica aos imóveis em relação aos quais já tenha projeto protocolado para análise da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, na data da publicação desta Lei.

Art. 9º Fica autorizada a redução das áreas institucionais dos loteamentos que serão implantados na área da OUCEB, de 10% para 5% da área objeto do parcelamento.

§ 1º A redução de área institucional deverá ser compensada através da

execução de obras públicas, definidas pelo Grupo Gestor da OUCEB;

§ 2º Para a definição da contrapartida as obras deverão ser orçadas pela tabela SINAPI e a área avaliada pelo seu potencial de construção de habitações multifamiliares de interesse social, na seguinte proporção:

I - 1 (uma) unidade a cada 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e R\$ 12.000,00 (doze mil reais) por unidade, nas áreas em que forem permitidas edificações multifamiliares de interesse social nos termos da LC n. 43/2013;

II - 1 (uma) unidade a cada 75m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) e, R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por unidade nas demais áreas da Zona de Produção Diferenciada (ZPD).

§ 3º Os loteamentos beneficiados com a redução de área institucional de que trata este artigo deverão destinar no mínimo 5% da sua área para a edificação de residências de interesse social, assim compreendidas como aquelas executadas com recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Art. 10. Fica o Município autorizado a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção correspondente aos benefícios de que trata o art. 6º desta Lei.

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. 11. Fica o Município autorizado a emitir 1.000 (mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC's, correspondendo cada certificado a uma unidade/apartamento a ser edificado na área do Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º Os CEPAC's deverão ser alienados em leilão, em lotes com no mínimo 10 (dez) unidades e no máximo 100 (cem) 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 R\$ 15.000,00 (quinze mil reais);

§ 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.

Art. 12. O Município de Itapema somente outorgará adicional de potencial de construção para uso na área definida no Anexo II 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. 13. Fica o Município de Itapema autorizado a alienar, mediante leilão, os imóveis públicos definidos nos Anexos III e IV desta Lei, destinados, obrigatoriamente, a edificações multifamiliares de interesse social, construídas com recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Art. 14. Fica o Município de Itapema autorizado a executar os equipamentos urbanos do Loteamento Jardim Praiamar, mediante contraprestação dos proprietários dos lotes declarados de utilidade pública pelo art. 3º, I desta Lei Complementar, na forma definida em Decreto.

Art. 15. Os recursos provenientes da alienação dos CEPAC's e dos imóveis públicos 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. 16. O Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada será

nomeado por Decreto, composto por sete membros, com seus respectivos suplentes, dois quais:

I - 3 (três) representantes do Poder Executivo;

II - 1 (um) representante da Associação de Moradores do Bairro Morretes;

III - 1 (um) representante da Associação de Moradores do Bairro Leopoldo Zarling;

IV - 1 (um) representante da Associação de Moradores da área de ocupação do Loteamento Jardim Praiamar (Sertão do Tombudo); e,

V - 1 (um) representante do Sindicato das Indústrias da Construção Civil da Costa Esmeralda - SINDUSCON.

§ 1º Ao Grupo Gestor caberá deliberar sobre as omissões e lacunas desta Lei Complementar e seu Decreto regulamentador;

§ 2º As deliberações do Grupo Gestor terão ampla publicidade nos veículos de comunicação da Prefeitura Municipal de Itapema.

Art. 17. Esta Lei Complementar será regulamentada, no que couber, por Decreto.

Art. 18. 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 imprescindível a realização de obras estruturantes nos Bairros Morretes, Leopoldo Zarling e Sertão do Trombudo, para garantir moradia digna a aproximadamente 500 (quinhentas) famílias que residem em áreas, públicas e privadas, de ocupação irregular; dar mobilidade e com isso acesso à população desses bairros aos ambientes de trabalho, saúde, educação e lazer; criar ambiente de qualificação profissional e geração de emprego e renda; implantar unidade de ensino fundamental e equipamentos comunitários de lazer; etc.

A Operação é denominada Enzo Borges, em homenagem ao menino que faleceu tragicamente em face de descarga elétrica de rede irregular de fornecimento de energia na área de ocupação. Em busca de novas oportunidades, as famílias submetem-se a condições indignas de moradia, com risco à saúde e à vida especialmente dos mais vulneráveis.

Para solucionar ou minimizar os problemas sociais e urbanísticos dos Bairros Morretes e Leopoldo Zarling e da área de ocupação do Sertão do Trombudo, projeta-se através do presente Projeto de Lei a estruturação de uma Operação Urbana Consorciada que permita: a) incentivo/ fomento para a edificação de, no mínimo, 1.000 (mil) habitações de interesse social financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH); b) construção, com custo compartilhado entre Município e usuários, de, no mínimo, 400 (quatrocentas)

habitações populares; c) execução dos equipamentos urbanos do Loteamento Jardim Praiamar, em sua fração localizada no Bairro Sertão do Trombudo; d) implantação do Parque Industrial e Tecnológico; e) implantação de unidade de ensino fundamental integral para 700 (setecentos) alunos, com formação profissionalizante no contraturno, desenvolvimento de startups e incubação e empresas; f) abertura de avenida na margem do Rio da Fita, ligando a Rua 462 (Bombeiros) à Rua 406 (Sertão do Trombudo); g) abertura de via pública de ligação da Rua 450 à Rua 406-H (Sermep); h) execução da via marginal oeste da Rodovia BR 101, com a ligação dos túneis do Bairro Meia Praia e do Corpo de Bombeiros; i) implantação de equipamentos comunitários (ciclofaixas, pontos de ônibus, espaços de lazer, dentre outros); etc.

Para o custeio dessas obras, serão leiloados dois imóveis públicos e 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”*.

Os imóveis leiloados, ao mesmo tempo em que resultarão no ingresso de recursos ao Fundo Especial da Operação, serão, obrigatoriamente, destinados a edificações multifamiliares de interesse social, financiadas por programas habitacionais (Casa Verde e Amarela, por exemplo).[

Havendo, ainda, necessidade de complementação de recursos, poderão ser alienados lotes públicos do Loteamento Jardim Praiamar - cujos equipamentos urbanos serão executados pelo Município - ou contraído financiamento do programa Pró-Moradia, da Caixa Econômica. Qualquer dessas duas circunstâncias deverá contar, todavia, com prévia autorização legislativa específica.

Por sua vez, os CEPAC's corresponderão à outorga onerosa da parte dos Bairros Morretes e Leopoldo Zarlíng (marginal à Rodovia BR 101), definida no Anexo II, na qual serão alterados os padrões construtivos, nos termos do artigo 5º.

Atualmente, o índice K (previsto no art. 15 da LC 11/2002) da ZR3 (Morretes e Leopoldo Zarlíng) é 40, ou seja, o potencial construtivo desses

Bairros é inferior à orla do Município. De outra banda, a LC 43/2013 permite a construção de edificações (denominadas de interesse social), com até 15 (quinze) pavimentos e 6 (seis) apartamentos por andar. Ou seja, 90 (noventa) unidades por empreendimento. Com isso, todas as edificações multifamiliares da ZR3 são de “interesse social”: seguem os padrões construtivos do programa Minha Casa Minha Vida (uma vaga de garagem e no máximo 70m<sup>2</sup>), porém, sem serem financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Propõe-se, então, qualificar as construções multifamiliares da ZR3, notadamente, nas quadras mais próximas da BR 101, com a redução do índice K, a permissão da construção de até 20 (vinte) apartamentos tipo e o aumento da altura do embasamento. Com isso, permite-se a ampliação de área das unidades e do número de vagas de garagem, reduzindo-se, ainda, o adensamento de 90 (noventa) para 80 (oitenta) unidades por empreendimento.

Em contrapartida, contudo, o Município cobrará outorga onerosa, que será revertida nas obras estruturantes definidas na Operação Urbana, até hoje não praticada na ZR3 em razão da permissividade da LC 43/2013.

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