



CÂMARA MUNICIPAL

SÃO LOURENÇO DO OESTE - SANTA CATARINA

COMISSÕES PERMANENTES DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO, FINANÇAS, ORÇAMENTO E CONTAS, OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E URBANO.

RELATÓRIO

Ao Projeto de Lei nº 019/2024

Relator: Vereador Mauro Cesar Michelon

Da Análise e da fundamentação:

Está em apreciação conjunta nestas comissões projeto de autoria do prefeito e dispõe sobre a aprovação do Loteamento São Francisco II, com área de 121.609,24m² (cento e vinte e um mil, seiscentos e nove vírgula vinte e quatro metros quadrados).

Trata a legislação que a equipe técnica do executivo municipal entende que o empreendimento está apto a ser aprovado, pois foi cumpridor das exigências previstas no Plano Diretor Participativo, na lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, bem como na Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018, que dispõe sobre a responsabilidade territorial urbana, o parcelamento do solo e nas novas modalidades urbanísticas no Estado de Santa Catarina.

O Loteamento em estudo é de propriedade da pessoa jurídica Loteamento São Francisco II, inscrita no CNPJ sob nº 41.721.058/0001-01, situado no lado par Prioritária ZUOP-4 (São Francisco), composto por parte dos Lotes rurais nº 63 e 63B, conforme certidão de inteiro teor da matrícula de nº 20.602, do Ofício de registro de Imóveis de São Lourenço do Oeste – SC.

Destacamos que o empreendimento possui:

- I. 142 unidades de lotes;
- II. 12 unidades de quadras;
- III. 56.967,48m² de área de quadra, correspondendo a 63,12% da área total;
- IV. 22.186,99m² de área de ruas, correspondendo a 24,58% da área total;
- V. 2.932,52m² de área de lazer, correspondendo a 3,25% da área total;
- VI. 2.473,25m² de área de equipamentos urbanos, correspondendo a 2,74% da área total;
- VII. 5.693,11m² de área verde IMA(Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina), correspondendo a 6,31% da área total;
- VIII. área total a urbanizar: 90.253,35m² (correspondente 100% da área urbanizável);
- IX. 3.292,54m² de área preservação permanente I;
- X. 2.391,63m² de área de preservação permanente II;
- XI. 25.671,72m² de área remanescente;
- XII. 121.609,24m² de área total da matrícula

A legislação trata da caução real, correspondente a 120% do valor determinado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos em conformidade com o art. 271 do Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar nº 146/2012. A caução real se dará mediante hipoteca, incidindo sobre 16(dezesseis) lotes, conforme indicado no art. 2º do projeto de lei, constante os referidos lotes no parágrafo único.

Trata ainda a lei sobre a obrigatoriedade do loteador transferir as áreas de uso público para o município, conforme disposição do art. 221 do Plano Diretor, sendo as áreas destinadas ao



CÂMARA MUNICIPAL

SÃO LOURENÇO DO OESTE - SANTA CATARINA

sistema de circulação, áreas institucionais, áreas verdes IMA, áreas verdes de lazer, sendo total de área pública de 33.285,87m² correspondendo 36,88% da área total.

Foi realizada visita in loco na data de 03 de junho de 2024, com a finalidade de conhecer o empreendimento e analisar o pretendido conforme o informado em anexo a este projeto - matrícula atualizada do imóvel, termo de compromisso de execução de infraestrutura, licença ambiental, memoriais descritivos, mapas, projetos, anotações de responsabilidade técnica e outros. Sobre os valores de referência informados, temos o que trata o pano diretor:

Art. 223 *No parcelamento do solo é obrigatória a destinação de áreas de uso público nas seguintes proporções:*

I - Nos parcelamentos situados nas Zonas Urbanas de Ocupação Prioritária, Zonas Especiais, Zonas Comerciais e de Serviços, Zonas Industriais e Micro-Industriais e Zonas de Qualificação Urbanística as áreas de uso público serão de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total da área a ser loteada.

II - Com relação a área verde, a mesma deverá atender à legislação ambiental estadual correspondente.

III - As áreas verdes de lazer terão uma percentagem mínima de 3% (três por cento) da área de lotes resultante para áreas loteadas acima de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados);

IV - As áreas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários terão uma percentagem mínima de 4% (quatro por cento) da área de lotes resultante para áreas loteadas acima de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados).

Da conclusão:

Diante do exposto, do ponto de vista da legalidade e constitucionalidade, bem como da análise orçamentária e financeira não encontramos óbices. No mérito e no que tange às obras, nesse momento não se vislumbra impedimentos, cabendo a fiscalização posterior da execução dos serviços, tanto por esta Casa quanto pelo Executivo. Desse modo, manifestamo-nos pelo parecer favorável.

São Lourenço do Oeste, 05 de junho de 2024.

Mauro Cesar Michelin

Presidente e relator