



CÂMARA MUNICIPAL

SÃO LOURENÇO DO OESTE - SANTA CATARINA

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

RELATÓRIO

Ao Projeto de Lei nº 031/2024

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 Bela Vista, com área de 130.645,67m² (cento e trinta mil, seiscentos e quarenta e cinco vírgula sessenta e sete metros quadrados).

Segundo consta na mensagem, 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 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, bem como na Lei Estadual nº 17.492/2018, que versa 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 LJR Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 22.911.053/0001-05, situado no na Zona Urbana de Ocupação ZUOP-3 (Cruzeiro), composto por parte do lote rural nº 9(nove), 9-A (nove “A”) e 10-A (dez “A”), conforme certidão de inteiro teor da matrícula de nº 21.376, do Ofício de registro de Imóveis de São Lourenço do Oeste – SC.

Destacamos que o empreendimento possui:

- I. 179 unidades de lotes;
- II. 15 unidades de quadras;
- III. 2.301,00 m² de área verde de doação, corresponde a 1,76% da área total;
- IV. 3.068,00 m² de área de doação Institucional, correspondendo a 2,35% da área total;
- V. 7.160,00 m² de área de vegetação nativa, correspondendo a 5,48% da área total;
- VI. 78.164,77m² de área de quadra, correspondendo a 59,83% da área total;
- VII. 39.951,90m² de área de ruas, correspondendo a 30,58% da área total;
- VIII. 130.645,67 m² de área total a urbanizar, correspondendo ao 100%;
- IX. 130.645,67 m² 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 20(vinte) lotes, conforme indicado no art. 2º do projeto de lei, constando os referidos lotes no parágrafo único.

Consta ainda na 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



CÂMARA MUNICIPAL

SÃO LOURENÇO DO OESTE - SANTA CATARINA

destinadas ao sistema de circulação, áreas institucionais, áreas verdes IMA, áreas verdes de lazer, sendo total de área pública de 52.480,90 m² correspondendo 40,17% da área total.

Foi realizada visita in loco na data de 19 de agosto de 2024, com a finalidade de conhecer o empreendimento e analisar o pretendido com o informado em anexo a este projeto, sendo a 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 plano 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, 20 de agosto de 2024.

Mauro Cesar Michelon
Presidente e relator