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

PARECER Nº 32/2025
Ao Projeto de Lei 010/2025
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 Zuchi, com área de 29.627,64m² (vinte e nove mil, seiscentos e vinte e sete, vírgula sessenta e quatro metros quadrados).

Segundo se infere do Projeto, o autor assegura 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 n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, bem como na Lei Estadual n° 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 das pessoas jurídicas Residenziale Construtora e Incorporadora Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 12.073.388/0001-30 e NR Empreendimentos Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 52.252.313/0001-30, situado no na Zona Urbana de Ocupação ZUOP-3 (Cruzeiro), composto por parte da chácara de terras e matos nº 3 "C", conforme certidão de inteiro teor da matrícula de nº 21.329, do Ofício de registro de Imóveis de São Lourenço do Oeste – SC.

Destacamos que o empreendimento possui:

I. 1.649,61 m² de área verde de doação,corresponde a 5,57% da área total;
II. 17.054,09m² de área de quadra, correspondendo a 57,56% da área total;
III. 10.923,94m² de de área de ruas, correspondendo a 36,87% da área total;
IV. 29.627,64 m² de área total da matricula
V. 44 unidades de lotes;
VI. 7 unidades de quadras sendo:
   - 3.967,58 m² será destinada a 10(dez) lotes da quadra N-31 "D"
   - 1.472,07 m² será destinada a 03(três) lotes da quadra N-31 "E"
   - 6.812,48 m² será destinada a 16(dezesseis) lotes da quadra N-32 "D"
   - 178,97 m² será destinada a 1(um) lote da quadra N-32 "E"
   - 4.615,18 m² será destinada a 10(dez) lotes da quadra N-33 "D"
   - 297,81 m² será destinada a 01(um) lote da quadra N-33 "E"

Edison

- 1.359,61 m² será destinada a 03(três) lotes da quadra N-71 "WN"

Ainda, 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 n° 146/2012. A caução real se dará mediante hipoteca, incidindo sobre 5(cinco) lotes, conforme indicado no art. 2° do projeto de lei, constando os referidos lotes no parágrafo único.

Trata também a lei sobre a obrigatoriedade de o loteador transferir as áreas de uso público para o Município, conforme disposição do art. 221 do Plano Diretor, sendo as áreas destinadas ao sistema de circulação, áreas institucionais, áreas verdes IMA, áreas verdes de lazer, sendo total de área pública de 13.882,81 m² correspondendo 49,44% da área total.

Destacamos ainda que as áreas citadas nos incisos II e IV da Lei, foram doadas antecipadamente ao Município pelo antigo proprietário do terreno em que se desenvolveu o empreendimento, mediante autorização legislativa, conforme artigo 3° da Lei n° 2400, de 25 de maio de 2018, com redação alterada pela Lei n° 2.489 de 22 agosto de 2019, e em conformidade com a matrícula n° 6.445 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço do Oeste –SC.

Foi realizada visita *in loco* na data de 05 de março de 2025, 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).*

Edésio

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.

Sala das Comissões, 06 de março de 2025.

Comissão de Legislação, Justiça e Redação:

Vereador Altair Borges _____ voto Favorável
Presidente

Vereador Jader Gabriel Ioris _____ voto FAVORÁVEL
Vice-presidente

Vereador Mauro Cesar Michelon _____ voto FAVORÁVEL
Membro e relator

Comissão de Finanças, Orçamento e Contas:

Vereador Jader Gabriel Ioris _____ voto FAVORÁVEL
Presidente

Vereador Edison Demarchi Edison Demarchi voto favorável
Vice-presidente

Vereador Julcemir Bombassaro _____ voto FAVORAVEL
Membro

Comissão de Obras, Serviços Públicos e Urbano:

Vereador Sabino Zilli _____ voto FAVORAVEL.
Presidente

Vereador Cesar Piran Cesar Luiz Piran voto FAVORAVEL
Vice-presidente

Vereador Edson Ferrari _____ voto FAVORAVEL
Membro