PROJETO DE LEI Nº 132/2023

Altera a Lei nº 682, de 01 de novembro de 2016, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Itapoá/SC.

LEI:

Art. 1º. Altera inciso V, do art. 19, da Lei 682, de 2016 que passa a vigorar com seguinte alteração:

Art. 19. (...)

~~V. Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras de infraestrutura e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;~~

V - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes, nas parcelas do loteamento, em que não houver a infraestrutura básica prevista no inciso XXIX, do art. 2º, da Lei nº 682, de 2016;

...

Art. 2º. Essa lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itapoá, 15 de dezembro de 2023.

JEFERSON RUBENS GARCIA:79192963900
Assinado de forma digital por JEFERSON RUBENS GARCIA:79192963900
Dados: 2023.12.15 14:22:50 -03'00'

JEFESON RUBENS GARCIA
Prefeito de Itapoá

ELAINE CRISTINA ALVES:01678227994
Assinado de forma digital por ELAINE CRISTINA ALVES:01678227994
Dados: 2023.12.15 14:22:40 -03'00'

ELAINE CRISTINA ALVES
Chefe de Gabinete

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com o art. 45, §3º e §4º, da Lei Orgânica de Itapoá, Resolução nº 14/2016, e conforme as regras da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil).

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS E JUSTIFICATIVAS AO PROJETO DE LEI Nº 132/2023, ALTERA A LEI Nº 682, DE 01 DE NOVEMBRO DE 2016, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE ITAPOÁ/SC.

Excelentíssimos Vereadores de Itapoá, a segurança jurídica coletiva vinculada aos interesses de adquirentes de imóveis urbanos é de suma importância a qualquer cidade, especialmente em Itapoá. A legislação que se pretende adequar garante que nos loteamentos a serem implantados em nossa cidade, os lotes só serão comercializados após a conclusão das obras de infraestrutura básica, o que é essencial para garantir a habitabilidade e a segurança dos moradores, além de reforçar a importância da obrigação de estar de acordo com as normas legais.

O inciso XXXI, do art. 2º, da Lei Municipal 682, de 2016, define que lote é todo "imóvel constituído em caráter autônomo a partir do parcelamento de uma gleba ou um terreno, destinado à edificação, com, pelo menos, um acesso a um logradouro público, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para a área em que se situe, definidos em legislação específica". O mesmo artigo estabelece ainda, em seu inciso XXIX, que a infraestrutura básica será composta por "equipamentos urbanos relacionados a: escoamento das águas pluviais; iluminação pública; sistema de esgoto sanitário; abastecimento de água potável; sistema de drenagem urbana; manejo de águas pluviais; energia elétrica pública e domiciliar; vias de circulação pavimentadas ou não; implantação de meios-fios".

O art. 15, da Lei 682, da 2016 determina que, "para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento cujo valor corresponda a 120,00% (cento e vinte por cento) do custo dos serviços e das obras, conforme orçamento e cronograma físico-financeiro apresentado".

Por consequência, os lotes oferecidos pelo Loteador, enquanto servirem de garantia de execução das obras de infraestrutura não poderão ser comercializados, conforme estabelece o art. 19 da Lei 682/2016:

> *Art. 19. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o empreendedor assinará um Termo de Compromisso, no qual constarão todas as obras de infraestrutura a serem executadas, e o empreendedor se obrigará a: (...)*
>
> *IV - Não comercializar qualquer dos lotes caucionados;*

O art. 15, § 3º, da Lei 682/2016, estabelece que, em "não sendo executado os serviços e obras de infraestrutura pelo empreendedor, a Prefeitura providenciará a venda dos lotes caucionados para realização desses trabalhos".

Por outro lado, à medida que as obras de infraestrutura básica são realizadas pelo Loteador, a legislação prevê que "os lotes caucionados poderão ser liberados proporcionalmente em

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820

etapas, desde que, na parcela em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei" (art. 20, § 2º, da Lei 682/2016).

Ou seja, os lotes privados que por ventura estejam caucionados para a Prefeitura a título de garantia pelo loteador poderão ser liberados para comercialização proporcionalmente à execução das obras de infraestrutura.

Dessa forma, exemplificativamente, quando a infraestrutura estiver implantada em metade da área do loteamento, metade dos lotes caucionados serão liberados pela Prefeitura para comercialização.

Porém, de maneira contraditória, a legislação municipal atual estabelece que os lotes privados livres - que não tinham o ônus de servir de garantia - não poderão ser comercializados até que esteja concluída absolutamente toda a infraestrutura do loteamento, já que o art. 19 da Lei 682/2016 impõe ao loteador:

> *V - Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras de infraestrutura e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;*

Isso significa, que a primeira comercialização de lote só poderá ocorrer após a implantação de absolutamente todos os itens de infraestrutura básica e em absolutamente toda a extensão do loteamento.

Compreende-se que, no passado, talvez esse excesso de zelo pudesse ter sido necessário, como forma de garantir a implantação de loteamentos no Município, porém, atualmente, essa exigência extrema é justamente o que pode vir a ***inviabilizar e impedir a implantação de loteamentos no Município*** e, ainda, *trazer prejuízos negativos significativos em aspectos econômicos e sociais*. Vejamos:

Itapoá tem recebido inúmeros pedidos de abertura de loteamentos, sempre de maior porte e a tendência é que, como o intenso crescimento do Município e a valorização imobiliária, o parcelamento do solo venha a acontecer com ainda mais frequência.

Vale ressaltar que, o art. 14 da Lei Municipal 682, de 2016 permite que a implantação das obras e infraestrutura seja realizada no período de 2 anos, podendo esse prazo ser prorrogado. Já o inciso V, do art. 18, da Lei Federal 6.766/1979 – que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, estabelece um cronograma com duração máxima de 4 anos, prorrogáveis por mais 4 anos, para a execução das obras exigidas pela legislação municipal, ou seja, pela legislação federal, o loteador terá até 8 anos para implementar as obras de infraestrutura do loteamento.

No entanto, a legislação Municipal atual impede que, durante esse período, qualquer lote seja sequer comercializado pelo loteador. Mesmo que dezenas de lotes tenham a infraestrutura básica completamente implementada desde o primeiro mês do cronograma de obras, a venda de qualquer lote só é permitida após a conclusão total da infraestrutura em todo o loteamento, o que pode levar até 8 anos.

Somente após esse período de espera, que abrange a totalidade das obras, o Município

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820

começará a arrecadar os recursos do ITBI provenientes da venda dos lotes. Adicionalmente, considerando o elevado custo de capital no mercado brasileiro, essa demora pode tornar financeiramente inviável a proposição de loteamentos de maior porte e com infraestrutura mais robusta.

Dessa forma, apenas após esse processo, o comprador do lote estará apto a iniciar os trâmites junto à Prefeitura para obter aprovação de projetos de construção e, em seguida, dar início às obras.

Durante esse período, o fomento ao mercado fica parado, vez que os compradores não poderão dar início sequer a aquisição de matérias de construção nem mesmo contratação de mão obra, ou seja, não haverá comércio, direto ou indireto, relacionado a esse empreendimento. O loteamento não criará nenhum posto de trabalho, direto ou indireto.

Ao longo desses anos de espera, até a conclusão total da infraestrutura, nenhum montante de ITBI, ISS ou IPTU proveniente da venda dos lotes e da construção das edificações será destinado aos cofres municipais. Unidades habitacionais, lojas comerciais, escritórios e consultórios, que poderiam desde o início ser construídos, ficarão em compasso de espera, até que absolutamente toda a infraestrutura do loteamento esteja implantada.

O Município de Itapoá atingiu a marca de 30.750 moradores em 2022, representando um aumento de 108,3% da população em relação ao Censo de 2010. Essa taxa de crescimento posicionou Itapoá como o município de maior crescimento populacional percentual em todo o estado, e o quinto maior em nível nacional (https://camaraitapoa.sc.gov.br/noticias/1069-populacao-de-itapoa-cresce-108-em-12-anos.html)

O crescimento econômico do Município tem sido destaque até mesmo fora de Santa Catarina (https://www.gazetadopovo.com.br/economia/litoral-norte-santa-catarina-boom-economico-demografico/?comp=app-ios).

Diante desse notável desenvolvimento populacional, social e econômico, torna-se incoerente manter uma legislação que, de maneira injustificada, adia a liberação para a comercialização de lotes que já possuem infraestrutura básica totalmente estabelecida.

Essa restrição à comercialização de lotes antes da conclusão de toda a infraestrutura não encontra respaldo na legislação federal ou estadual de parcelamento do solo. Inclusive, a Lei Estadual 17.492/2018, que trata da responsabilidade territorial urbana, parcelamento do solo e novas modalidades urbanísticas em Santa Catarina, em seu art. 47, determina que:

> *Art. 47. Desde a data de aquisição, o adquirente de lote ou unidade autônoma pode apresentar projeto de construção à autoridade municipal competente, mediante apresentação do contrato de compra e/ou autorização específica do proprietário para edificação, e autorizado pelo órgão público pode iniciar as obras, mediante o seguinte: (...)*
> *II - nos loteamentos, a expedição do Alvará de Habite-se ou de ato administrativo equivalente será autorizada pelo Município a partir da comprovação da conclusão das etapas ou fases*

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820

previstas no projeto, devendo conter, no mínimo, as seguintes obras:

a) rede de água potável;

b) rede de energia elétrica e iluminação pública;

c) rede de coleta de águas pluviais; e

d) vias com trafegabilidade garantida, mesmo sem a conclusão da pavimentação.

Verifica-se claramente que a implantação da infraestrutura básica é requisito para a concessão do Alvará de Habite-se, ou seja, a comercialização de lotes, a aprovação de projetos, a concessão de alvará de construção, o início e a conclusão das edificações e a posterior comercialização dos empreendimentos gerados (sejam residências, apartamentos, salas comerciais, grandes comércios ou prestadores de serviço) podem ser concretizados antes mesmo da conclusão da infraestrutura, cuja conclusão é, corretamente, requisito obrigatório para a efetiva ocupação pelo destinatário final.

Dessa forma, pela legislação estadual, enquanto avançam as obras de infraestrutura, o loteamento faz girar toda uma microeconomia (comércio, serviços e recebimento de diversos impostos pelo Município).

O loteador tem, sim, a obrigação de dar início à execução das obras do loteamento. É preciso reconhecer que a receita decorrente das vendas dos lotes, que já tenham a infraestrutura básica, é essencial para financiar a continuidade da implantação.

Além disso, a permissão da comercialização dos lotes que já tenham infraestrutura básica implantada estimula e viabiliza economicamente sua implantação.

Na realidade, considerando o atual estágio da economia e as taxas de juros bancárias, é impraticável exigir que o loteador antecipe o custeio de toda a infraestrutura do loteamento antes de começar a comercializar os lotes, anos depois, quando tudo estiver pronto. Essa abordagem se mostra irracional tanto do ponto de vista prático quanto econômico.

A rigidez do inciso V, do art. 19, da Lei Municipal 682/2016 cria obstáculos econômicos e desencoraja novos empreendimentos no Município. A disposição atual impede que proprietários de áreas e empreendedores tenham interesse ou condições financeiras para parcelar as glebas do Município, já que isso significaria ter que custear antecipadamente absolutamente toda a infraestrutura de toda a extensão do loteamento.

Com a atual redação do inciso V, do art. 19, da Lei Municipal 682, de 2016, são prejudicados o Loteador, o Município, o comércio, a prestação de serviços, o mercado imobiliário, o turismo e, por tudo isso, perde a população do Município como um todo.

Para corrigir essa situação, um pequeno ajuste na redação do inciso V, do art. 19 da legislação municipal 682/2016 se faz necessário, de modo que, ao invés de impor ao loteador a obrigação de “não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras de infraestrutura e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso”, o loteador assumiria a obrigação de “não outorgar qualquer escritura de venda de lotes nas parcelas do

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820

loteamento em que não houver a infraestrutura básica prevista no art. 2º, inc. XXIX desta lei".

Dessa forma, a comercialização do lote será permitida apenas para aqueles lotes que já tenham consolidada a infraestrutura básica definida no inciso XXIX, do art. 2º, da Lei 682, de 2016, garantindo que todos os lotes que venham a ser vendidos já tenham a respectiva infraestrutura implantada.

Além disso, manter-se-á a previsão de caução de lotes em favor da Prefeitura Municipal como forma de garantia de execução da infraestrutura.

Assim, conclui-se que (i) a alteração legislativa proposta não contraria a legislação federal ou estadual; (ii) não implicará em qualquer prejuízo aos eventuais compradores de lotes (eis que somente serão vendidos lotes com infraestrutura básica concluída); (iIi) a medida proposta incentiva e viabiliza o parcelamento e a ocupação de glebas ociosas no Município, (iv) além de aquecer a economia, gerar centenas de postos de trabalho, melhor acomodar a crescente população residente e o turismo, bem como aumentar a arrecadação tributária.

Por todo o exposto, propõe-se a alteração da redação do inciso V, do art. 19 da Lei Municipal 682, de 2016.

Itapoá, 15 de dezembro de 2023.

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820