MENSAGEM Nº 425/2016.

Ref.: Projeto de Lei.

Assunto: Concessão de outorga onerosa

O Estatuto da Cidade não exigiu lei autorizativa específica para cada outorga onerosa concedida, mas apenas lei específica para estabelecer o seguinte:

> *Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:*
>
> *I - a fórmula de cálculo para a cobrança;*
>
> *II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;*
>
> *III - a contrapartida do beneficiário.*

Esta "lei específica" que estabelece condições é a Lei Municipal nº 1681/2006, nos artigos 52 e seguintes.

A Lei nº 1681/06, em contrário senso ao que determina o Estatuto da Cidade, manda que uma lei municipal específica autorize o proprietário a exercer o direito de construir além do índice. Portanto, uma vez que a lei específica tenha autorizado o proprietário a exercer tal direito, pode a Administração outorgar o direito de construir além dos índices, e isto de forma onerosa:

> *"Art. 52 - Lei municipal específica poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano privado a exercer o direito de construir com índices urbanísticos superiores aos da Zona em que se encontra, através da outorga onerosa."*

O §1º do mesmo artigo determina quais as áreas onde poderá ocorrer tal outorga:

> *"§ 1º - O direito de construir de que trata este artigo, refere-se somente ao coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00 para as ZC2, ZC3, ZR1 e ZRH e de 3,00 para as ZR2 e ZR3, e à taxa de ocupação máxima de 85 % para as ZC1, ZC2, ZC3 e ZCH e de 75 % para as ZR1, ZR2, ZR3 e ZRH, não sendo aplicáveis nas demais zonas."*

O §3º do mesmo artigo diz que a lei que autoriza o proprietário a gozar da outorga onerosa deverá estabelecer "*as condições e os valores*":

CMSBS 22/07/2016 15:24

"§ 3º - A Lei municipal específica de que trata este artigo estabelecerá as condições e os valores da outorga onerosa do direito de construir."

Desta forma, o presente Projeto de Lei estabelece as condições e o valor à Imobiliária São Bento proprietária do imóvel matrícula nº 41.664, junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, situado na Rua Padre Henrique Meller, Centro.

A outorga em questão corresponde ao excedente de 9,88 m² de área construída em taxa de ocupação e de 718,51 m² de área construída em coeficiente de aproveitamento.

Os excedentes referem-se à taxa de ocupação de 9,88% cujo limite para a zona urbana em questão é de 60% e ao coeficiente de aproveitamento de 0,99 para o qual o limite é de 2,00. Estes índices urbanísticos atingirão 69,88% e 2,99.

Certo do apoio de Vossa Excelência e Nobres Pares a este projeto, agradecemos

São Bento do Sul, 16 de fevereiro de 2016.

FERNANDO TURECK
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 425, DE 16 DE FEVEREIRO DE 2016

AUTORIZA CONCESSÃO DE OUTORGA ONEROSA

O PREFEITO MUNICIPAL

Faço saber que a Câmara Municipal decreta a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizada, como direito real, a concessão de outorga onerosa do direito de construir em relação ao imóvel matriculado sob nº 41.664, livro nº 2, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, de propriedade de Imobiliária São Bento, CNPJ 76.323.518/0001-28, a fim de que se possa construir área excedente em taxa de ocupação, correspondente a 9,88 m², e de 718,51 m² em coeficiente de aproveitamento, conforme art. 52 da Lei nº 1681/2006.

Parágrafo único. O limite para a zona urbana em questão é de 60% e com o excedente atingirá 69,88%.

Art. 2º A concessão de outorga onerosa do direito de construir referida no artigo anterior fica condicionada:

I - ao cumprimento dos requisitos de ordem urbanística exigidos de forma motivada a razoável pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo;

II – ao pagamento do ônus financeiro, no mês de vigência da presente lei, fixado em 50xCUB (Custo Unitário Básico) fornecido pelo SINDUSCON/SC, conforme § 1º, do art. 53 da Lei nº 1681/2006.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Bento do Sul, 16 de fevereiro de 2016.

FERNANDO TURECK
Prefeito Municipal

PARA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BENTO DO SUL

Venho pôr meio desta, solicitar o aumento da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento de uma obra residencial multifamiliar em alvenaria. Será edificada à rua Padre Henrique Muller, centro, nesta cidade.
Proprietário: Imobiliária São Bento Ltda, com CNPJ 76.323.518/0001-28, estabelecida à rua Barão do Rio Branco, 183, centro, nesta cidade.
A zona de uso para este terreno é a ZR2, com taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento) e coeficiente de aproveitamento máximo de 2.
Necessito uma elevação da taxa de ocupação para 69,88%(sessenta e nove vírgula oitenta e oito por cento), e um aumento do coeficiente de aproveitamento para 2,99(dois vírgula noventa e nove), uma concessão de outorga onerosa, instrumento contemplado no Plano Diretor de São Bento do Sul.
A área total do empreendimento será de 3.053,20 m2.
Espero que meu empreendimento possa ser entendido como sucesso de todos nós, aguardo resposta muito prontamente,

PMSBS 15/12/2015 15:26 - 0000003819

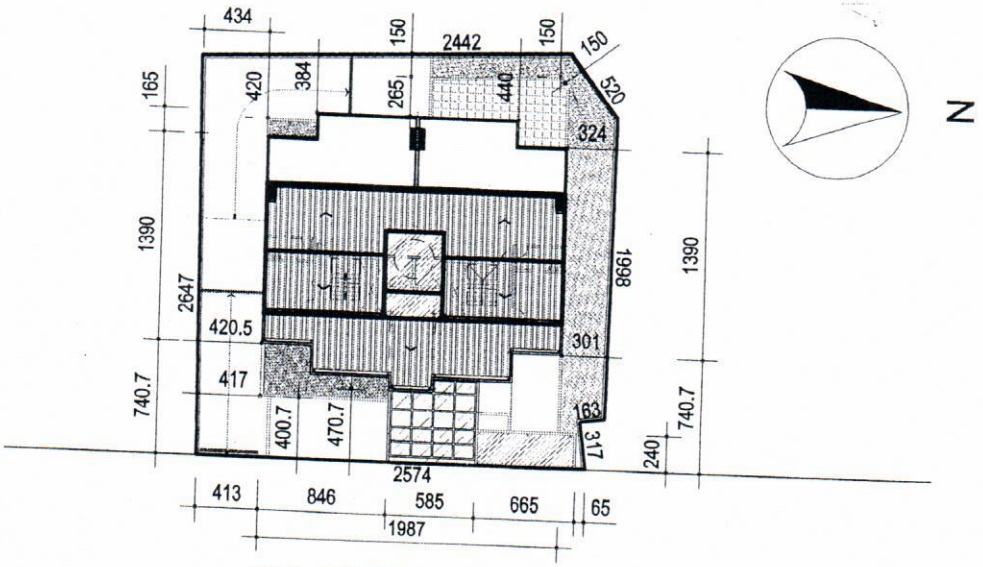
São Bento do Sul, 15 de dezembro de 2015

IMOBILIÁRIA SÃO BENTO LTDA
CNPJ 76.323.518/0001-28
Rua Barão do Rio Branco, 183, Centro
São Bento do Sul, SC.

9986.8075 - ROSANE

ESTATÍSTICA

ZONA DE OCUPAÇÃO	ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2
INSCRIÇÃO IMOBILIARIA	MATRÍCULA Nº 41.664
ÁREA DO LOTE	725,77 m2
TESTADA DO LOTE	25,74m
ÁREA EXISTENTE	NÃO
ÁREA A CONSTRUIR	3.053,20 m2
ÁREA A DEMOLIR	NÃO
ÁREA TOTAL	3.053,20 m2
TAXA DE OCUPAÇÃO	69,88 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	2,99



RUA PADRE HENRIQUE MULLER

SITUAÇÃO
ESCALA 1/500

RUA MADRE PAULINA

RESP. TÉCNICO:

RUBEN BENEDICTO PEREYRA
ARQUITETO/CAU - A 13050-8

PROPRIETÁRIO:

IMOBILIÁRIA SÃO BENTO LTDA
CGC:76.323.518/0001-28

OBRA: **EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EM ALVENARIA**

LOCAL: **RUA PADRE HENRIQUE MULLER** BAIRRO: **CENTRO**

Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 41.664, datada de 26 de Março de 2013, conforme imagem abaixo:

Cartório do Registro de Imóveis São Bento do Sul - SC

Livro Nº 2 **REGISTRO GERAL** Ficha Nº 01 Ano 2013

Matrícula Nº 41.664 **Data: 26 de Março de 2013.**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado no Centro da cidade de São Bento do Sul-SC, fazendo frente para a rua Padre Henrique Meller, por 25,74 metros, fundos com Marcília ribeiro de Souza (matrícula n.º 4.139), por 24,42 metros, lado direito com João Ferraz dos Santos (matrícula n.º 26.011), por 26,47 metros, lado esquerdo com Gustavo Pinto Cordeiro e outros (matrícula n.º 11.984), por quatro linhas quebradas de 3,17, 1,63, 19,98 e 5,20 metros, contendo a área de setecentos e vinte e cinco metros e setenta e sete decímetros quadrados (725,77m².). Inscrição Imobiliária n.º 01.01.111.0141.001.001, Código n.º 141321. PROPRIETÁRIO(S): **MARGARIDA FOITT,** brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à rua Honório Zschoerper, n.º 94, bairro Schramm, na cidade de São Bento do Sul-SC, CI-RG 9R 1.095.751-SSI/SC, CPF/MF 558.266.289-87. REGISTRO ANTERIOR: Matriculado neste Cartório sob o n.º 14.537 do livro n.º 2, Registro Geral. Recibo Complementar: 32.637. EMOLUMENTOS: Averbação: R$ 5,55. Dou fé.-
O OFICIAL: ____________________

AV.1-41.664, São Bento do Sul, 26 de Março de 2013.-.
CERTIFICO que, conforme o requerimento e a Certidão de Óbito matricula nº 105460 01 55 2005 4 00014 172 0007235 16, do Registro Civil da Comarca de São Bento do Sul-SC, **MARGARIDA FOITT,** faleceu em 14 de setembro de 2005. Documentos arquivados neste Cartório. **OBS.:** PROTOCOLO N.º 99.289, em 14/01/2013. Recibo Complementar: N.º 32.636. EMOLUMENTOS: Averbação: R$ 75,30. Henrique - Escrevente. Dou fé.-.
O OFICIAL: ____________________

R.2-41.664, São Bento do Sul, 02 de Janeiro de 2014.-
TRANSMITENTE: **ESPÓLIO DE MARGARIDA FOITT,** CI-RG 9R 1.095.751-SSI/SC, CPF/MF 558.266.289-87, faleceu em 14 de setembro de 2005. ADQUIRENTES: Herdeiros: **OSVALDO FOITT,** eletricista, CI-RG 319.043-9, CPF/MF 420.576.719-68, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, com LOURDES FOITT, doméstica, CI-RG 244.366-0-SESPDC/SC, CPF/MF 419.969.689-04, brasileiros, residentes e domiciliados à rua Imperial, n.º 42, bairro 25 de Julho, na cidade de São Bento do Sul-SC (PARTE IDEAL DE 1/5 DO IMÓVEL), **GILMAR FOITT,** gerente de negócios, CI-RG 1.190.447-0, CPF/MF 311.417.309-87, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com ANGELA MARIA QUOST FOITT, do lar, CI-RG 1.092.379-9-SESP/SC, CPF/MF 382.656.649-15, brasileiros, casados, residentes e domiciliados à rua Honorio Zschoerper, nº 94, bairro Schramm, na cidade de São Bento do Sul-SC (PARTE IDEAL DE 1/5 DO IMÓVEL), **DOROTY MERCEDES FOITT,** brasileira, separada judicialmente, do lar, CI-RG 244.970-SESPDC, CPF/MF

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina

Continua no verso ...

Continuação da Matrícula Nº - 41.664 -

218.358.889-68, residente e domiciliada à rua Estevão Buschle, n.º 535, bairro 25 de Julho, na cidade de São Bento do Sul-SC (PARTE IDEAL DE 1/5 DO IMÓVEL), **DORILDA FOITT VAZ**, brasileira, viúva, aposentada, CI-RG 9/R 1.095.470, CPF/MF 421.385.669-00, residente e domiciliada à rua Erico Pfeiffer, n.º 249, bairro Jardim Marília, na cidade de São Bento do Sul-SC (PARTE IDEAL DE 1/5 DO IMÓVEL) e **DOROTEA FOITT**, brasileira, solteira, do lar, CI-RG 9/R 1.095.469, CPF/MF 421.385.319-53, residente e domiciliada à rua Padre Henrique Muller, n.º 335, na cidade de São Bento do Sul-SC (PARTE IDEAL DE 1/5 DO IMÓVEL). TÍTULO: Formal de Partilha extraído dos autos sob o n.º 058.05.004720-2, por determinação do MM Juiz de Direito, Dr. Edson Luiz de Oliveira, da 2ª Vara de Comarca de São Bento do Sul-SC, em 31 de outubro de 2013 (Sentença em 02/09/2013). FORMA DO TÍTULO: Pagamento. VALOR: R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). OBS.: Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI. PROTOCOLO Nº 104.841, em 05/12/2013. Recibo Complementar: N.º 37.903. EMOLUMENTOS: Registro: R$ 961,15 + Selo de fiscalização: DGO50964-TM0Z R$ 1,35. Henrique - Escrevente. Dou fé.-.
O OFICIAL: *Paulo Roberto de Oliveira*
Escrevente Substituto

AV.3-41.664, São Bento do Sul, 11 de Abril de 2014.-.
CERTIFICO que, conforme Escritura Pública de Compra e Venda 01 de abril de 2014, de Notas do Tabelionato da Comarca de São Bento do Sul-SC, Lº 0315, fls. 069/071, o imóvel desta matrícula acha-se cadastrado na inscrição imobiliária sob o n.º **01.01.111.0141.001.001**, Código n.º **141321**. **OBS.:** PROTOCOLO N.º 106.720, em 03/04/2014. Recibo Complementar: 39.539. EMOLUMENTOS: Averbação: R$ 79,90 + Selo de fiscalização: DKZ22185-AV27 R$ 1,45. Paulo - Escrevente. Dou fé.-.
O OFICIAL:

AV.4-41.664, São Bento do Sul, 11 de Abril de 2014.-.
CERTIFICO que, conforme Escritura Pública de Compra e Venda 01 de abril de 2014, de Notas do Tabelionato da Comarca de São Bento do Sul-SC, Lº 0315, fls. 069/07 e a Certidão de Casamento matrícula n.º 105460 01 55 1960 2 00004 165 0002336 11, do Registro Civil da Comarca de São Bento do Sul - SC, procedo a alteração do estado civil de **DOROTY MERCEDES FOITT**, para **VIÚVA**. Documentos arquivados neste Cartório. **OBS.:** PROTOCOLO nº 106.720, em 03/04/2014. Recibo Complementar: N.º 39.539. EMOLUMENTOS: Averbação: R$ 79,90 + Selo de fiscalização: DKZ22184-7755 R$ 1,35. Henrique - Escrevente. Dou fé.-.
O OFICIAL:

R.5-41.664, São Bento do Sul, 11 de Abril de 2014.-.
TRANSMITENTES: **OSVALDO FOITT** e sua mulher **LOURDES FOITT**, brasileiros, casados, pelo regime de comunhão universal de bens,

Continua na ficha 02 ...

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina

Cartório do Registro de Imóveis São Bento do Sul - SC

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 02
Ano 2.014

Matrícula Nº 41.664 **Data: 11 de Abril de 2014.**

anteriormente a vigência da Lei n° 6.515/77, ele eletricista, portador da cédula de identidade n° 319.043-9-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob n° 420.576.719-68, ela do lar, portadora da cédula de identidade n° 244.366-0-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob n° 419.969.689-04, residentes e domiciliados na rua Imperial, nº 42, bairro 25 de Julho, na cidade de São Bento do Sul-SC; **GILMAR FOITT** casado com ANGELA MARIA QUOST FOITT, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, ele gerente, portador da cédula de identidade nº 1.190 447-0-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob n° 311.417.309-87, ela do lar, portadora da cédula de identidade n° 1.092.379-9-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob n° 382.656.649-15, residentes e domiciliados na rua Honorio Zschoerper, n° 94 bairro Schramm, na cidade de São Bento do Sul-SC o cônjuge comparece ao ato como anuente; **DOROTY MERCEDES FOITT,** brasileira, viuva, do lar, portadora da cédula de identidade n° 244.970-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob n° 218.358 889-68, residente e domiciliada na rua Estevão Buschle, n° 535, bairro 25 de Julho, na cidade de São Bento do Sul-SC, declara que não vive em união estável; **DORILDA FOITT VAZ,** brasileira, viúva, aposentada, portadora da cédula de identidade n° 1.095.470-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob n° 421.385.669-00, residente e domiciliada na rua Ehrard Pfeiffer, n° 249, bairro Schramm, na cidade de São Bento do Sul-SC, declara que não vive união estável; **DOROTEA FOITT,** brasileira, solteira, maior, do lar, portador da cédula de identidade n° 1.095.469-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob n° 421.385.319-53, residente e domiciliada na rua Padre Henrique Muller, n° 335, Centro, na cidade de São Bento,do Sul-SC, declara que não vive em união estável. ADQUIRENTE: **MENGARDA INCORPORADORA LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J. sob o número 17.610.481/0001-50, com sede na rua Barão do Rio Branco, n° 179, Centro, na cidade de São Bento do Sul-SC, neste ato representada por seu sócio administrador: AMAURI ALFEU MENGARDA, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade n° 252.062-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob n.° 006.126.779-15, residente e domiciliado na rua Alfredo Zipperer, n° 269, Centro, na cidade de São Bento do Sul-SC. TÍTULO: **Compra e Venda.** FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda 01 de abril de 2014, de Notas do Tabelionato da Comarca de São Bento do Sul-SC, Lº 0315, fls. 069/071. VALOR: R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais). OBS.: Na referida escritura foi emitida a DOI. Recolhido o ITBI e FRJ. Certidão negativa de débitos de tributos municipais incidentes sobre o imóvel emitida pelo Município de São Bento do Sul - SC. As partes declararam que o presente negócio jurídico não obteve a intermediação de corretor de imóveis. PROTOCOLO nº 106.720, em 03/04/2014. Recibo Complementar: 39.539. EMOLUMENTOS: Registro: R$ 1.040,00 + Selo de fiscalização: DKZ22183-OH3D R$ 1,45. Paulo - Escrevente. Dou fé.-.

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina

Continua no verso ...

Continuação da Matrícula Nº - 41.664 -

O OFICIAL: ________

R.6-41.664, São Bento do Sul, 17 de Agosto de 2015.- TRANSMITENTE: **MENGARDA INCORPORADORA LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J. sob o número 17.610.481/0001-50, com sede na rua Barão do Rio Branco, nº 179, Centro, na cidade de São Bento do Sul-SC, neste ato é representada por seu sócio administrador AMAURI ALFEU MENGARDA, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade nº 252.062-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob n.° 006.126.779-15, residente e domiciliado na rua Alfredo Zipperer, n° 269, Centro, na cidade de São Bento do Sul-SC. ADQUIRENTE: **IMOBILIÁRIA SÃO BENTO LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J. sob o número 76.323.518/0001-28, com sede na rua Barão do Rio Branco, n.º 183, Centro, na cidade de São Bento do Sul-SC, neste ato representada por seu sócio administrador AMAURI ALFEU MENGARDA, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade n° 252.062-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob n° 006.126.779-15, residente e domiciliado na Rua Alfredo Zipperer, n.º 269, Centro, na cidade de São Bento do Sul-SC. TÍTULO: **Compra e Venda.** FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda de 10 de agosto de 2015, de Notas do Tabelionato da Comarca de São Bento do Sul-SC, Lº 0328, fls. 039/041. VALOR: R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais). OBS.: Na referida escritura foi emitida a DOI. Recolhido o ITBI e FRJ. Certidão negativa de débitos de tributos municipais incidentes sobre o imóvel emitida pelo Município de São Bento do Sul - SC. As partes declararam que o presente negócio jurídico não obteve a intermediação de corretor de imóveis. PROTOCOLO nº 113.049, em 10/08/2015. Recibo Complementar: 45.123. EMOLUMENTOS: Registro: R$ 1.100,00 + Selo de fiscalização: DZQ72332-CB0W R$ 1,55. Dou fé.-
O OFICIAL: *Paulo Roberto de Oliveira*
Escrevente Substituto

TÉRMINO DA IMAGEM

ESPAÇO SEM LANÇAMENTO
NA FICHA ORIGINAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina

Cartório do Registro de Imóveis São Bento do Sul - SC

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 41.664.

O referido é verdade e dou fé. São Bento do Sul-SC, 11 de Fevereiro de 2016.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
EDH62614-4HLJ
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

[ ] Miguel Angelo Zanini Ortale - Oficial Titular
[X] Paulo Roberto de Oliveira - Escrevente Substituto

Emolumentos:
01 Certidão Inteiro Teor..... R$ 9,15
02 Folha(s) Excedente(s)..... R$ 6,90
Selos: R$ 1,70
Total: R$ 17,75

****Validade: 30 dias****