



**ASSESSORIA DE ENGENHARIA URBANISMO E ARQUITETURA**

**ASSESSORIA TÉCNICA DA COMISSÃO DE VIAÇÃO, OBRAS PÚBLICAS E URBANISMO**

**PROJETO DE LEI Nº 18.156/2020**

**AUTOR: Milton Donizete Barcelos Junior**

**Parecer instrutivo às Comissões de Justiça e de Viação, Obras Públicas e Urbanismo**

Senhores Vereadores:

Trata-se de um Projeto de Lei para extensão de via existente, Serv. João de Souza Filho, Lei nº 9.654/2014, aberta a revelia do poder público, caracterizando ser fruto de parcelamento irregular do solo, não integrante do patrimônio público municipal, contrariando legislações federais, estaduais e municipais vigentes, razões pelas quais recomendamos a **não aprovação** deste projeto.

O trecho da via em questão localiza-se, de acordo com o Plano Diretor de Urbanismo do município de Florianópolis, Lei Complementar nº 482 de 2014, em Área Residencial Predominante – 2.5 (ARP-2.5), conforme mapa abaixo, retirado do GeoProcessamento Corporativo da PMF.

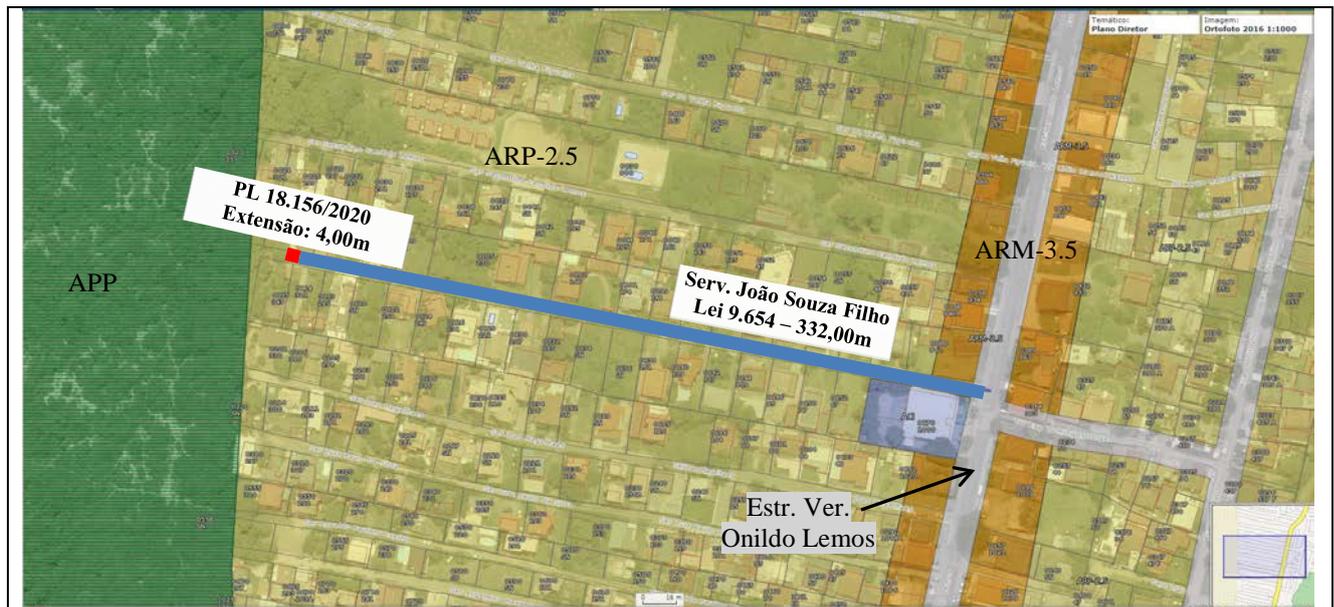


Figura 01: Zoneamento de acordo com o Plano Diretor de Urbanismo do município de Florianópolis, Lei Complementar nº 482 de 2014. Fonte: GeoProcessamento Corporativo PMF.

O trecho do logradouro objeto de extensão de denominação, conforme dados obtidos através do levantamento de campo, dispõe de rede de água, de redes de energia elétrica, de iluminação pública e de coleta de resíduos sólidos, não dispondo de redes de telefone, de esgoto e de águas pluviais e de pavimentação.

A via em questão atende diretamente a uma edificação, e como o parcelamento tributário do imóvel original já totalmente executado, o que demonstra a irreversibilidade da ocupação, contudo,



entendemos que a regularização sem o atendimento das demais exigências normativas, encorajaria a ocupação de áreas sem o devido licenciamento, além de onerar o município, pois obrigaria o mesmo a aportar recursos públicos para a implantação da infraestrutura básica, ou seja, criando **obrigação para o Executivo**. Sendo assim, reiteramos a manifestação de **não aprovação** da matéria.

Atualmente, todo e qualquer parcelamento de solo urbano deve ser baseado em leis federais, estaduais e/ou municipais, seguindo critérios técnicos e legais, os requisitos de infraestrutura mínima, as reservas de áreas públicas e outros requisitos exigíveis, principalmente no que se refere à Lei Federal 6.766/1979, Lei Complementar 482/2018 e Resolução CONSEMA Nº 98, de 5 de Maio de 2017 (Estadual / Ambiental), conforme segue:

**LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979 (Federal)**

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 4º Considera-se lote o terreno **servido de infra-estrutura básica** cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de **escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação**. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007). (Vigência)

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a **implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público**, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - ....

III - ....

III - ....

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.



§ 1º - A percentagem de **áreas públicas** prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a **35%** (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º ....

§ 4º ....

Art. 5º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

#### **Lei 1215/1974 (Municipal)**

Dispõe sobre os loteamentos urbanos, desmembramentos e arruamentos e dá outras providências

Art. 1º - Os loteamentos, desmembramentos e arruamentos de terrenos, na área urbana do Município, são regidos pela presente lei, obedecida a Legislação Federal sobre a matéria.

§ 1º - Para os efeitos desta lei, considera-se loteamento urbano a subdivisão de área em lotes, destinados a edificação de qualquer natureza e que não se enquadrem no parágrafo 2º deste artigo.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação, aproveitando-se o sistema viário oficial e não se abrindo novas vias ou logradouros públicos, nem se prolongando ou modificando os existentes.

§ 3º - Considera-se remembramento a união de dois ou mais lotes, para formarem um ou mais lotes edificáveis.

§ 4º - Considera-se arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública.

...

#### **Lei Complementar 482/2014 (Municipal)**

Do Parcelamento do Solo Urbano

Seção I

Normas Gerais de Parcelamento do Solo

Art. 86. O parcelamento do solo observará o disposto na legislação municipal específica, sem prejuízo das disposições da presente Lei Complementar, especialmente quanto às dimensões mínimas previstas na tabela constante deste Plano Diretor.

Art. 87. São modalidades de parcelamento do solo:

I - loteamento;

II - condomínio unifamiliar;

III - desmembramento;

IV - reparcelamento; e

V - conjunto habitacional na forma de loteamento.

**Art. 89. Equipara-se ao loteamento, para todos os fins legais, o prolongamento de vias ou a abertura de vias projetadas não promovidos pelo Município.**

Art. 90. Nos loteamentos a exigência de áreas para sistema viário e equipamentos urbanos e comunitários será proporcional à densidade proposta para o empreendimento, obedecendo aos mínimos previstos na legislação respectiva.

§1º Em **todos** os projetos de **parcelamento do solo**, incluídos os condomínios unifamiliares, o **percentual mínimo de AVL será de dez por cento e o de ACI cinco por cento da área total parcelável.**

§2º ...



**Resolução CONSEMA Nº 98, de 5 de Maio de 2017 (Estadual / Ambiental)**

Aprova, nos termos do inciso XIII, do art. 12, da Lei nº 14.675, de 13 de abril de 2009, a listagem das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, define os estudos ambientais necessários e estabelece outras providências.

71.11.00 – Parcelamento do solo urbano: Loteamento localizado em municípios da Zona Costeira, assim definidos pela legislação específica, ou em municípios onde se observe pelo menos uma das seguintes condições:

- a) não possua Plano Diretor, de acordo com a Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- b) não exista sistema de coleta e tratamento de esgoto na área objeto do parcelamento.

Pot. Poluidor/Degradador: Ar: P Água: M Solo: M Geral: M

Porte pequeno:  $AU(7) \leq 1$  (EAS)

Porte médio:  $1 < AU(7) < 5$  (EAS)

Porte grande:  $AU(7) \geq 5$  (EAS), quando  $AU(7) > 100$  (EIA, independentemente da localização) (Redação dada pela Resolução CONSEMA nº 112, de 2017).

A ocupação das diferentes áreas deve ocorrer através de loteamentos e condomínios legalmente constituídos e/ou regularizados, com sistema viário hierarquizado e dimensionado de modo a atender as densidades programadas.

O planejamento, todavia, não pode em momento algum ser estático já que a dinâmica de crescimento exige a cada dia maior acompanhamento técnico embasado, também, na indispensável participação pública no processo, de modo a serem corrigias e/ou adaptadas as normas onde seja necessário.

A participação pública citada não deve, entretanto, ocorrer unicamente no processo de planejamento, mas também no cumprimento da legislação em vigor, respeitando as normas de ocupação quanto as diferentes espécies de uso e atividades permitidas ou não, de parcelamento do solo, a legislação ambiental, os Códigos de Obras e de Posturas, obrigação de todo cidadão.

Por outro lado deve o Poder Público Municipal agir com pensamento voltado ao público sobre o coletivo e este sobre o individual, exercer seu regular poder de polícia na fiscalização eficaz dos dispositivos vigente e fazer com que exista atuação integralizada e conjunta entre as diversas secretarias municipais, evitando-se casos como, por exemplo, SMDU/FINANÇAS com relação “proibição” de alvarás de licença e autorizações através de “ex-ofício”, ou o lançamento tributário de lotes isolados frutos de parcelamento irregular do solo.

As características técnicas para a via não foram propostas nesse projeto e conforme levantamento de campo, não atendem ao mínimo previsto pelo Plano Diretor de Urbanismo do município de Florianópolis, Lei Complementar nº 482 de 2014, devendo ser observadas em todos os projetos executivos. Da mesma forma são previstas as reservas legais para áreas de uso público, áreas institucionais (5%) e áreas verdes de lazer (10%), e a características operacionais para os alargamentos viários e para as novas vias a serem implantadas, que deverão ser observadas nos momentos oportunos.

As áreas acima citadas, previstas no art. 90 do Plano Diretor de Urbanismo do município de Florianópolis, Lei Complementar nº 482 de 2014, são indispensáveis para o crescimento sustentável, trazendo qualidade de vida aos moradores do local, pois são destinadas a áreas de convívio e equipamentos de uso coletivo, como creches, escolas, postos de saúde, entre outros.



Alertamos para a Recomendação nº 004/2007 da 28ª Promotoria de Justiça da Capital, Promotoria da Coletividade – DEFESA DO MEIO AMBIENTE, Ministério Público do Estado de Santa Catarina, cópia parcial anexa.

Recomendamos a esta Casa solicitar a SMDU e a FLORAM informações sobre possíveis ações administrativas em curso, cópias dos possíveis embargos do parcelamento irregular do solo, cópias dos possíveis autos de infração expedidos, bem como, esclarecimentos sob a existência ou não de procedimento judicial contra o responsável pelo parcelamento em questão.

Considerando, também, a Recomendação nº 002/2007 da 28ª Promotoria de Justiça da Capital, Promotoria da Coletividade – DEFESA DO MEIO AMBIENTE, Ministério Público do Estado de Santa Catarina, cópia parcial anexa, recomendo, antes da manifestação final desta Casa, fosse solicitado a CASAN e a Vigilância Sanitária Municipal informar sobre a viabilidade de adequada disposição dos esgotos decorrentes das edificações existentes e das futuras ocupações na via objeto deste projeto. Hoje, conforme dados de levantamento de campo a via não possui rede de coleta de esgoto.

A questão da regularização das vias implantadas é urgente no Município, mas não pode ser feita de forma isolada, atendendo ao interesse de uns poucos em detrimento da coletividade. Sendo assim, recomendamos que o Poder Executivo busque regularizar essas vias por regiões, levando em consideração a mobilidade urbana, as questões ambientais envolvidas, as necessidades de drenagem e demais enfoques que se fizerem necessários em cada área abrangida.

Em vias e parcelamentos irregulares, resta a opção da aplicação da Lei Federal 13.465/2017 que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, inclusive já existindo grupo de trabalho constituído para tal fim na Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Atendidas as exigências da Lei nº 5.273/1998, porém pelas razões apresentadas acima, esta Assessoria recomenda a **não aprovação** deste Projeto de Lei, porém, caso o entendimento dos senhores Vereadores não acompanhe o desta Assessoria, sugerimos que o mesmo retorne para que seja proposta emenda modificativa ao art. 1º e para elaboração do mapa de localização, de forma a não haver dúvidas sobre a localização e extensão da mesma.

É a manifestação desta assessoria.

Florianópolis, 15 de abril de 2021.

Atenciosamente,

Eng.º Civil Ivan Luiz Ceola Schneider  
CREA/SC 49.859-1 – Matrícula 2487