

Relatório de Registro da 6ª Sessão

DA CONFERÊNCIA FINAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ

Apresentação

A [Conferência Final](#) é formada por um conjunto de Sessões, nas quais o [Núcleo Gestor](#) realiza a deliberação sobre itens levantados durante a [Consulta Pública](#). A Conferência Final do Plano Diretor Participativo de Santo Amaro da Imperatriz teve início com a [5ª Audiência Pública](#) do processo de elaboração do Plano Diretor Participativo de Santo Amaro da Imperatriz (PDP-SAI), realizada no dia 25 de setembro de 2019.

As Sessões da Conferência Final são eventos participativos organizados pelo Poder Executivo Municipal, destinado ao conhecimento e debate sobre sugestões e destaques a Versão Preliminar de lei complementar do Plano Diretor Participativo realizados durante o período de Consulta Pública.

A Versão Preliminar foi publicada no dia 8 de agosto, 15 dias antes do início da Consulta Pública, na qual ficou disponível entre os dias 22 de agosto de 2019 e 20 de setembro de 2019, totalizando 30 dias. Ao todo, foram recebidos 82 formulários, sendo 15 impressos e 67 online.

Durante a Conferência Final, os membros do Núcleo Gestor do processo discutiram e deliberaram sobre as propostas com base em informações técnicas e legislações vigentes, e orientados pelo objetivo estratégico pactuado nas [Oficinas de Planejamento Estratégico Participativo](#).

Após esta etapa, o conteúdo do Plano será consolidado pela equipe técnica e, na sequência, o Projeto de Lei Complementar será entregue ao Executivo para posterior encaminhamento à Câmara Municipal.



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2019

CONFERÊNCIA FINAL

Plano Diretor Participativo de
Santo Amaro da Imperatriz

- 07 de Outubro de 2019
- 09 de Outubro de 2019
- 14 de Outubro de 2019
- 16 de Outubro de 2019
- 21 de Outubro de 2019
- 23 de Outubro de 2019

HORÁRIO: 19h20
LOCAL: CÂMARA DOS VEREADORES

SECRETARIA DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E MEIO AMBIENTE

PREFEITURA DE
SANTO AMARO
DA IMPERATRIZ

Figura 1. Banner com informativos de divulgação das datas das Sessões da Conferência final

Em conformidade com a Resolução do Núcleo Gestor 02/2019, segue para conhecimento dos Membros o Núcleo Gestor e demais interessados na Conferência Final do Plano Diretor Participativo de Santo Amaro da Imperatriz, os conteúdos previstos para serem discutidos e deliberados na Sessão:

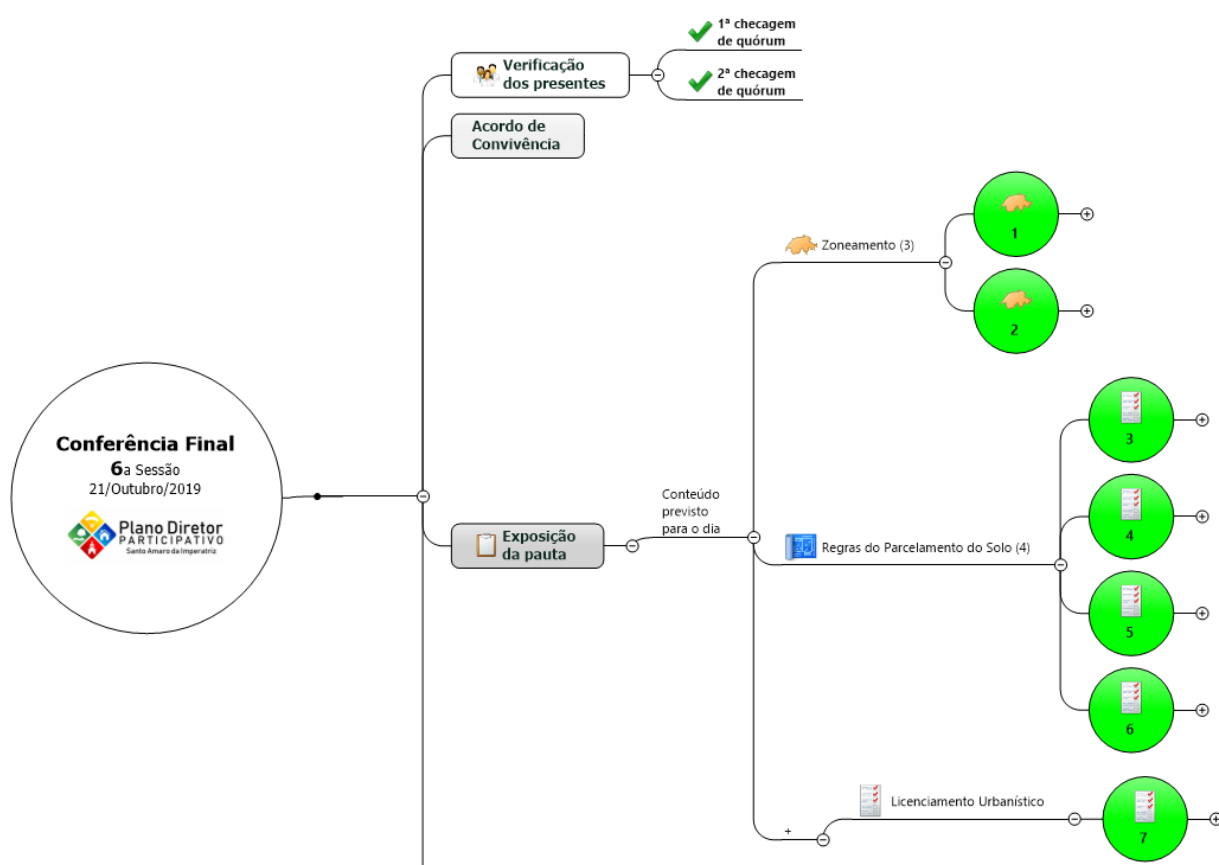
Pauta Preliminar para a 6ª Sessão da Conferência Final
23 de outubro de 2019, às 19:20h Câmara de Vereadores Santo Amaro da Imperatriz, Centro, Rua Frei Fidêncio Feldmann, nº 384.
Licenciamento Urbanístico, Zoneamento e Regras de Parcelamento de Solo.
Acesse os Formulários da Sessão.

Ressalta-se que o conteúdo previsto para ser discutido na sessão poderá sofrer ajustes conforme o andamento das atividades e a consequente necessidade de adequação dos agrupamentos de conteúdo.

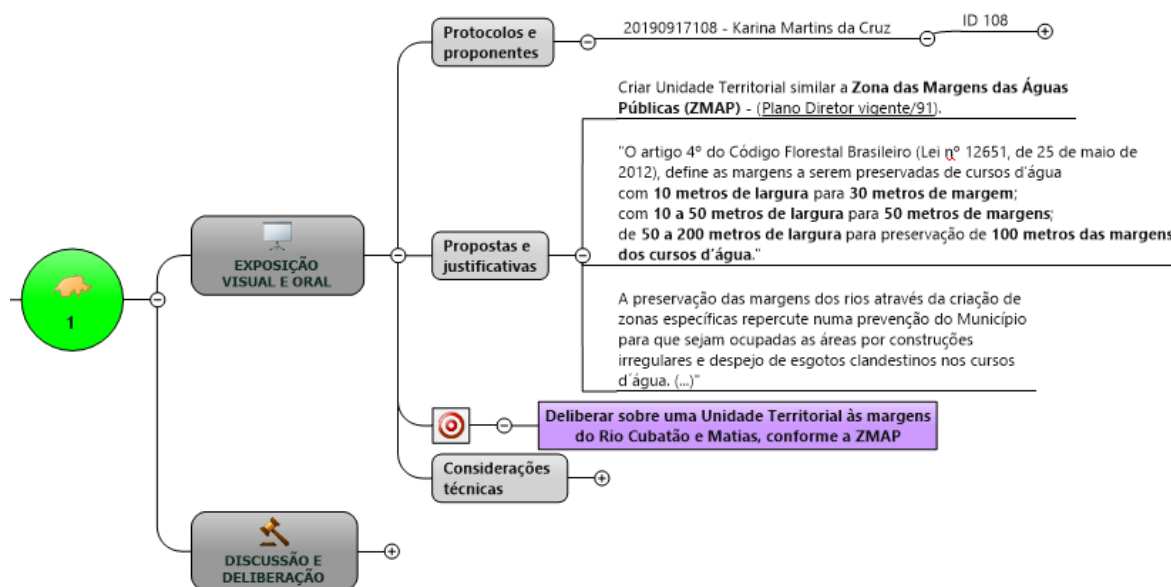
[Relatório de Contribuições Recebidas no Período de Consulta Pública.](#)

Para maiores informações, [Acesse a Página do Plano Diretor.](#)

Estrutura da Apresentação



Zoneamento



Protocolos e proponentes:

20190917108 – KARINA MARTINS DA CRUZ

Propostas e Justificativas:

Criar Unidade Territorial similar a Zona das Margens das Águas Públicas (ZMAP) - (Plano Diretor vigente/91).

Segundo o artigo 4º do Código Florestal Brasileiro (Lei nº 12651, de 25 de maio de 2012), define as margens a serem preservadas nos cursos d'água.

- 10 metros de largura para 30 metros de margem;
- 10 a 50 metros de largura para 50 metros de margens;
- 50 a 200 metros de largura para preservação de 100 metros das margens dos cursos d'água.

A preservação das margens dos rios através da criação de zonas específicas repercute numa prevenção do Município para que não sejam ocupadas as áreas por construções irregulares e despejo de esgotos clandestinos nos cursos d'água. (...)

Ponto a ser Deliberado:

Deliberar sobre uma Unidade Territorial às margens do Rio Cubatão e Matias, conforme a ZMAP.

Considerações técnicas

A ZMAP está prevista Plano Diretor Vigente e abrange parte da região central e do Sul do Rio.

No texto da lei é apresentada da seguinte forma:

(VIGENTE). Art. 10. (...)

ZMAP - Zona de margens de Águas Públicas

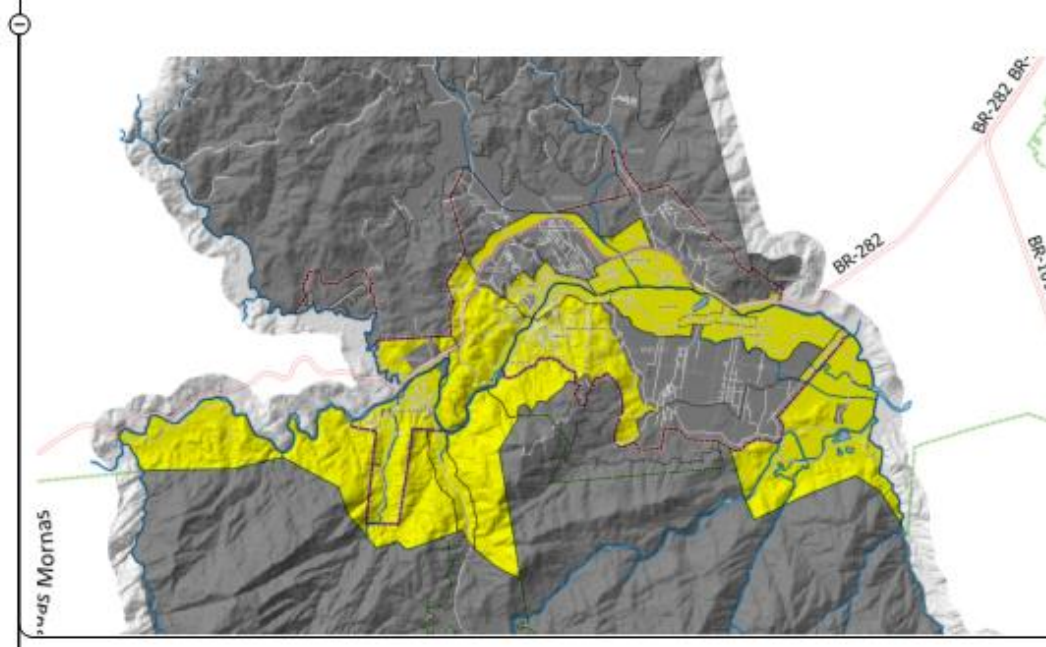
As zonas de Margens de Água Pública - ZMAP - são áreas não edificáveis situadas às margens do Rio Cubatão e Rio Matias e os seus afluentes. Esta zona é destinada principalmente para a proteção das margens dos rios no que diz respeito a topografia e cobertura vegetal. (...)

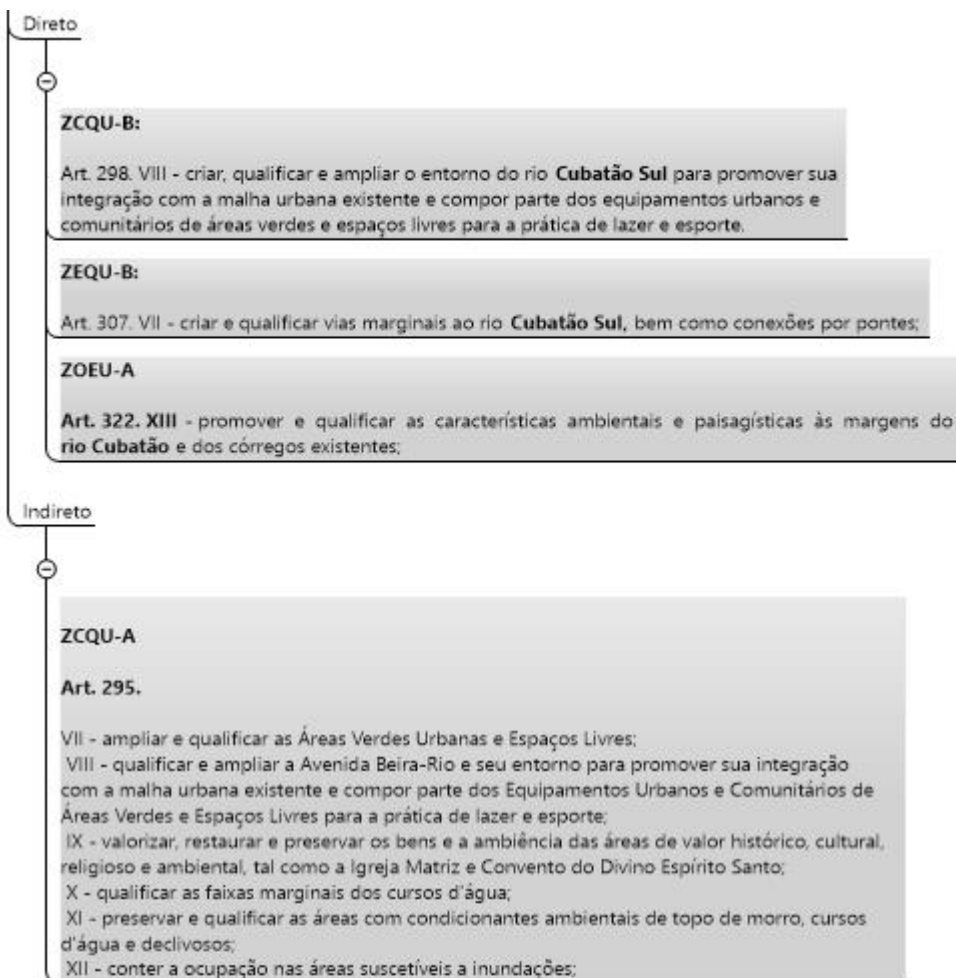
Na zona situada entre as duas pontes (que ligam o sul do Rio e a área central da cidade) deverá ser destinada também para a implantação dos equipamentos comunitários gerais conforme prancha PM SAI 06.

Na Versão Preliminar PDP-SAI:

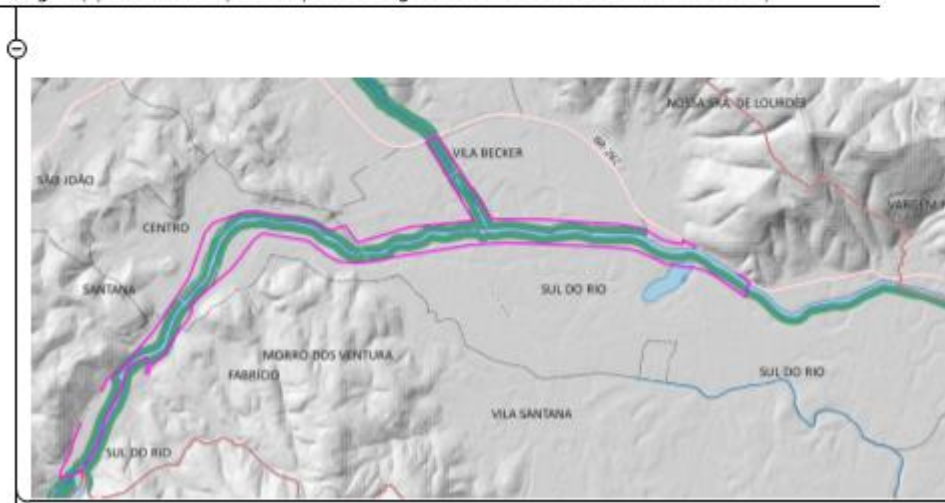
Os rios passam a ser abrangidos por Unidades Territoriais e com isso refletem em objetivos para estas Zonas e Área Especiais.

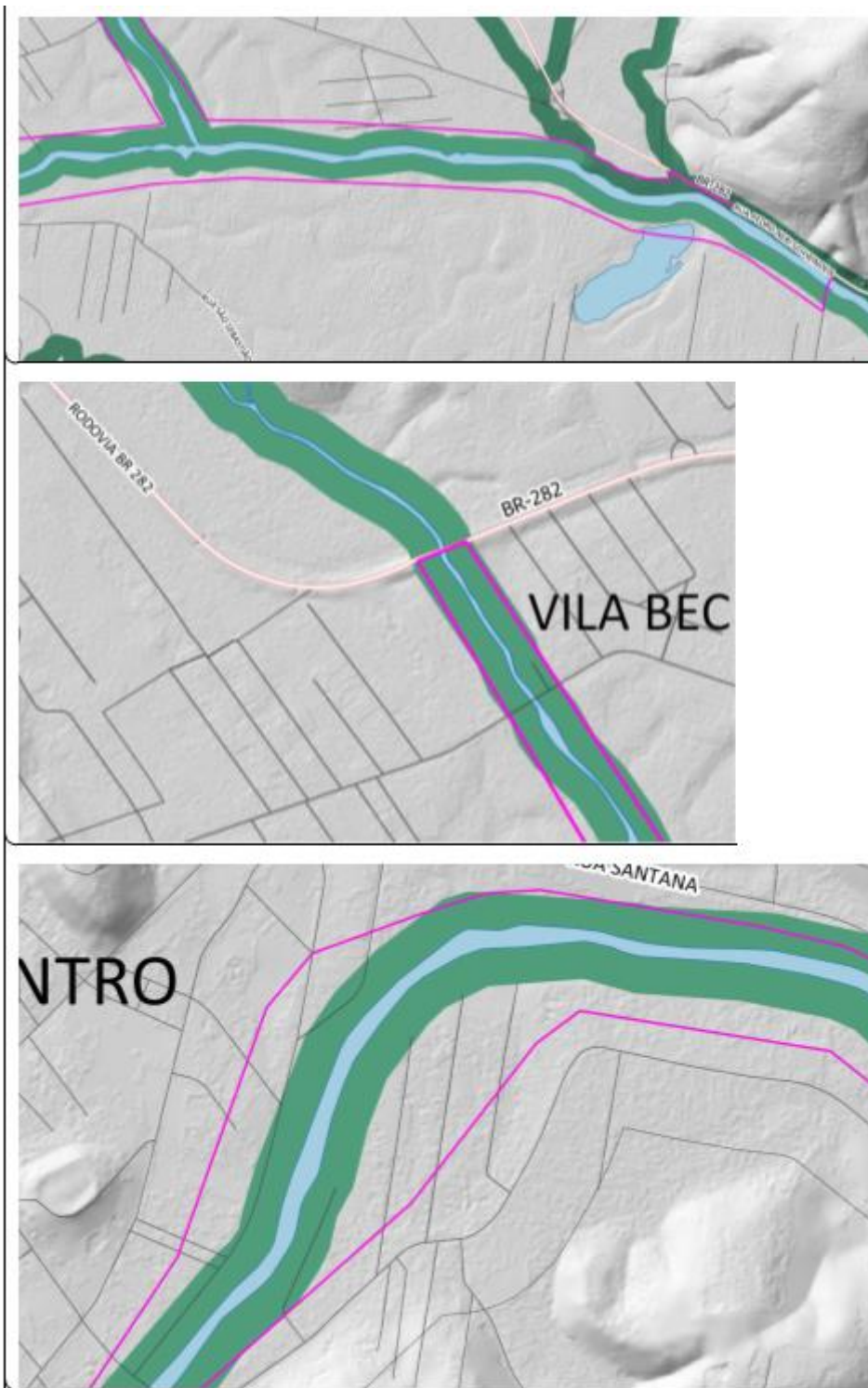
No Mapa a seguir estão indicadas as Unidades Territoriais que tem contato com os Rios Matias e Cubatão Sul e alguns exemplos de Objetivos que abordam a qualificação dos cursos de água.





Como a Versão Preliminar já aborda as Condicionantes Ambientais, traz o mapeamento de APP (Código Florestal Federal) realizado pela Equipe da UFSC (2018) no trabalho com o Comitê de Bacias da região (apresentada e aprovada pelos órgãos estaduais SDS e ao comitê vinculado)







Assim, aplicar uma Unidade Territorial sobre os rios poderia ser um limitador da abordagem da área no entorno do curso d'água. Uma vez que seria uma unidades territorial com somente um objetivo, não permitir edificação e a sua atualização dependeria do Conselho da Cidade.

Mantendo a Versão Preliminar a área delimitada para não edificar fica vinculada ao próprio rio, a Lei Federal do Código Florestal e ao Comitê de Bacia do Rio Cubatão e Rio da Madre.

As Unidades Territoriais continuam com os Objetivos específicos de QUALIFICAR e PROTEGER essa parte do território junto dos seus conjuntos de objetivos.

E os Planos e Programas já trazem objetivos de identificar, classificar, planejar, projetar, executar, avaliar e monitorar aspectos já relacionados aos cursos d'água localmente e como um todo (nível municipal e de bacia hidrográfica), são eles:

- áreas de risco e suscetibilidades;
- implantação de conexões (ex.: Pontes);
- implantação de Espaços Livre e Áreas Verdes (Lazer) (ex.: Beira-Rio)
- Adequação da rede de Drenagem (escoamento dos rios menores e da água da chuva);
- Áreas de Proteção Ambiental;
- Preservação da Paisagem Ambiental;
- Qualificação do entorno para implantação de atividades relacionadas a atividades de ecoturismo ou relacionadas com a paisagem natural (turismo esportivo, rural...)
- continuar sendo não edificável.

Recomendação da equipe técnica:

- Manter as Unidades Territoriais conforme a Versão Preliminar

- Motivos: APP já cumpre a função de não permitir a edificação. Pois, cada Unidade Territorial traz os objetivos de qualificar o entorno do rio (indiferente de ser o rio Matias, Cubatão Sul ou outro curso de água natural perene) e por ter Planos e Programas que abordam a os cursos hídricos do município.



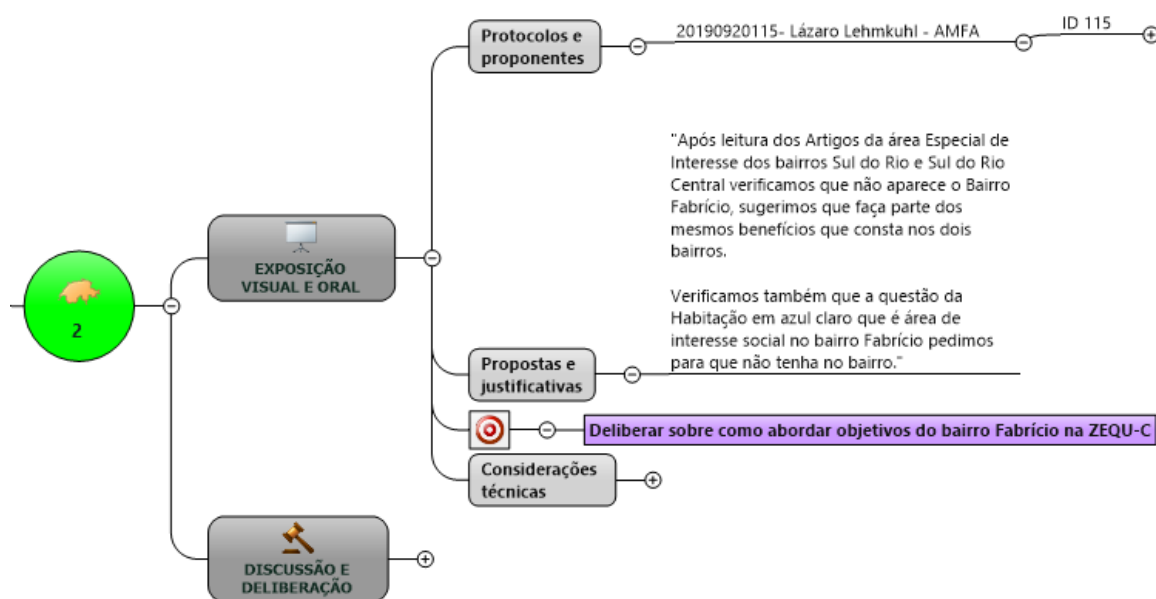
(A)

Manter a Versão Preliminar

- Sem a Zona do rio Cubatão e Matias.

1 ABSTENÇÃO

Zoneamento



Protocolos e proponentes:

20190920115- LÁZARO LEHMKUHL – AMFA

Propostas e Justificativas:

"Após leitura dos Artigos da área Especial de Interesse dos bairros Sul do Rio e Sul do Rio Central, verifica-se que não aparece o Bairro Fabrício, sugerimos que faça parte dos mesmos benefícios que consta nos dois bairros".

"Verificamos também que a questão da Habitação em azul claro que é área de interesse social no bairro Fabrício pedimos para que não tenha no bairro."

Ponto a ser Deliberado:

Deliberar sobre como abordar objetivos do bairro Fabrício na ZEQU-C.

Considerações técnicas

Na versão Preliminar:



A equipe técnica fez uma leitura sobre o zoneamento aplicado para a região tratada no formulário e identificou a necessidade de trazer nos Objetivos da ZEQU-B itens relacionados diretamente com a demanda local (acrescentar novos objetivos).

Contudo, ao fazer a comparação com as unidades territoriais da ACSR e ACSR-C, na questão de verticalização (prédios), ressalta-se as características da região que já tem densidade populacional alta e o foco para essa área precisa ser sobre **infraestrutura**.

Logo, a equipe recomenda a não permissão de edificações com mais de 2 pavimentos.



Deixar mais claro que o Bairro Fabrício consta nesta Unidade Territorial na Caracterização da mesma, e...

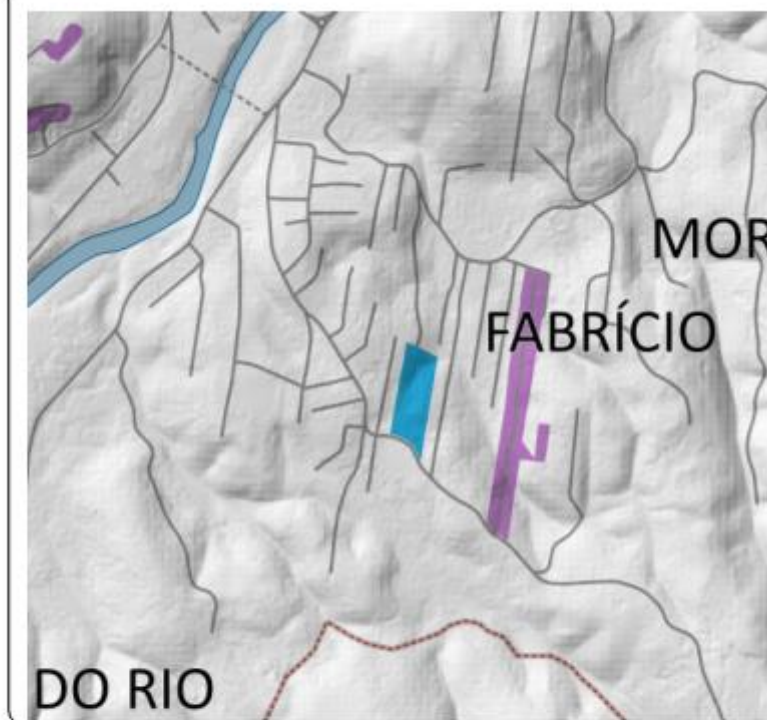
Acrescentar objetivos na ZECQ-C que estejam mais relacionados com as demandas que existem no Fabrício:

- coibir novas ocupações irregulares;
- promover a regularização fundiária para os parcelamentos de acordo com a legislação aplicável e vigente.
- criar equipamentos urbanos e comunitários de forma a atender as demandas locais;
- criar e qualificar as áreas verdes urbanas e espaços livres na própria Unidade Territorial e nas proximidades;
- compatibilizar o uso e ocupação em acordo com as condicionantes ambientais e de suscetibilidades de risco a desastres naturais;
- ampliar a disponibilidade de coleta de esgoto e drenagem pluvial, além de desenvolver soluções locais para as questões de efluentes e resíduos sólidos.

Área de Interesse Social - Habitação (azul) é uma área para previsão de loteamentos, edificações de moradia permanente ou provisória.

Essa Unidade Territorial é uma indicação ao Poder Público Federal e Estadual de local para receber uma ação governamental de habitação e moradia.

Uma vez que as habitações populares são priorizadas para ficarem próximas a comunidade onde já acontecem as moradias em situação irregular. É adequado que permaneça previsto para o Fabrício um local para receber possível projeto, uma vez que nesta região se encontram moradias que precisem ser regularizadas.



Recomendação da equipe Técnica:

- Criar novos objetivos;
- Manter o máximo de 2 pavimentos;
- Manter demarcado área de interesse social para novas habitações.

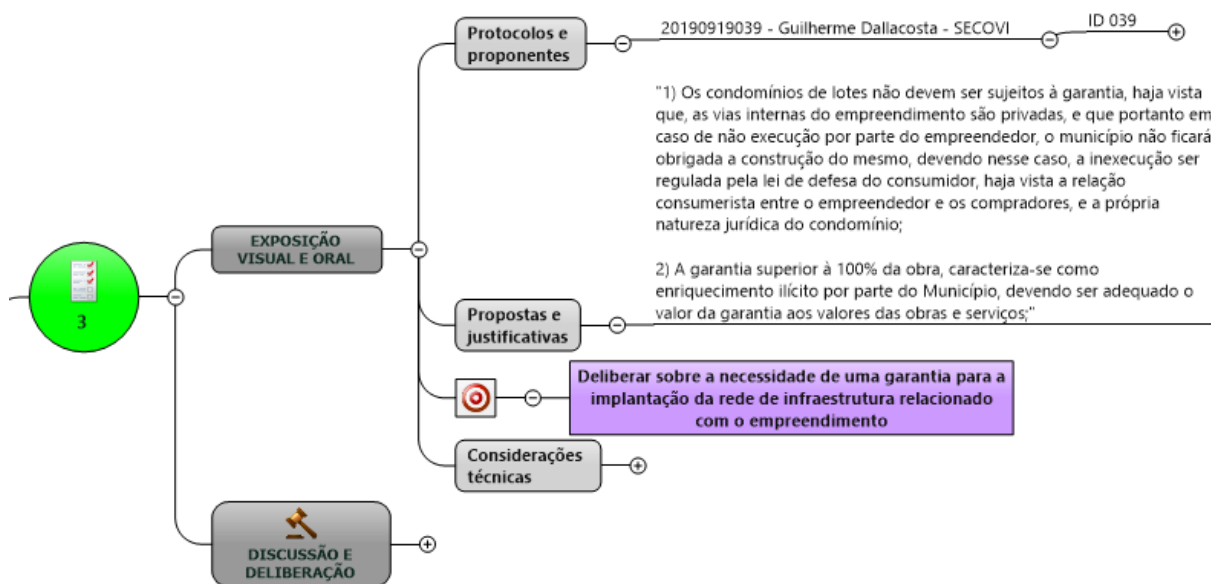


(A)

Recomendação da equipe Técnica:

- Criar novos objetivos mais relacionados com a demanda do Fabrício;
- Manter o máximo de 2 pavimentos;
- Manter demarcado área de interesse social para novas habitações.

Regras do Parcelamento do Solo (4)



Protocolos e proponentes:

20190919039 – GUILHERME DALLACOSTA - SECOVI

Propostas e Justificativas:

"1) Os condomínios de lotes não devem ser sujeitos à garantia, haja vista que, as vias internas do empreendimento são privadas, e que portanto em caso de não execução por parte do empreendedor, o município não ficará obrigada a construção do mesmo, devendo nesse caso, a inexecução ser regulada pela lei de defesa do consumidor, haja vista a relação consumerista entre o empreendedor e os compradores, e a própria natureza jurídica do condomínio;

2) A garantia superior à 100% da obra, caracteriza-se como enriquecimento ilícito por parte do Município, devendo ser adequado o valor da garantia aos valores das obras e serviços;"

Ponto a ser Deliberado:

Deliberar sobre a necessidade de uma garantia para a implantação da rede de infraestrutura relacionado com o empreendimento.

Considerações
técnicas

A versão preliminar aborda a necessidade da Prefeitura ter uma garantia para a implantação de um condomínio horizontal, onde o empreendedor ao apresentar o seu projeto indica as obras de infraestrutura que será vinculada com a construção do empreendimento.

Por que isso?

Basicamente, alguns empreendimentos podem precisar realizar alguma obra de infraestrutura para poder acomodar-se. O empreendedor pode optar por fazer uso do INCENTIVO URBANÍSTICO que, por exemplo, trata-se da implantação de infraestrutura para poder ampliar o seu Potencial Construtivo.

Por exemplo, construir uma praçinha e acesso público ao lado do condomínio para poder construir XX metros quadrados a mais (além do básico mas menos que o máximo).

Exemplo/Simulação:

- haveria um orçamento dessa tal infraestrutura,
- haveria o depósito para a Prefeitura,
- haveria o uso do potencial construtivo conforme estabelecido.
- o empreendimento faria a obra conforme o projeto
- **Obra da "praçinha" de acesso público realizada, a prefeitura devolve o depósito ao empreendedor.**

Caso, obra da praçinha não aconteça e o empreendimento usou o potencial construtivo. A prefeitura tem a verba suficiente para executar a obra.

Esse é um exemplo, a garantia ainda serve para outras situações.

Na versão preliminar, o valor da garantia era de 120%.

Pelo Brasil é comum aplicar valores de até 150%. Mesmo assim a equipe técnica propõe que o valor da garantia seja de 100% (cem por cento) e não mais 120% (cento e vinte por cento).

Pois a garantia deve servir para dar uma segurança aos municípios sobre a infraestrutura e não uma forma de arrecadação financeira.

Continuar exigindo a Garantia (caução) para condomínios para prevenir e garantir a infraestrutura

e Reduzir o valor da garantia para 100%.

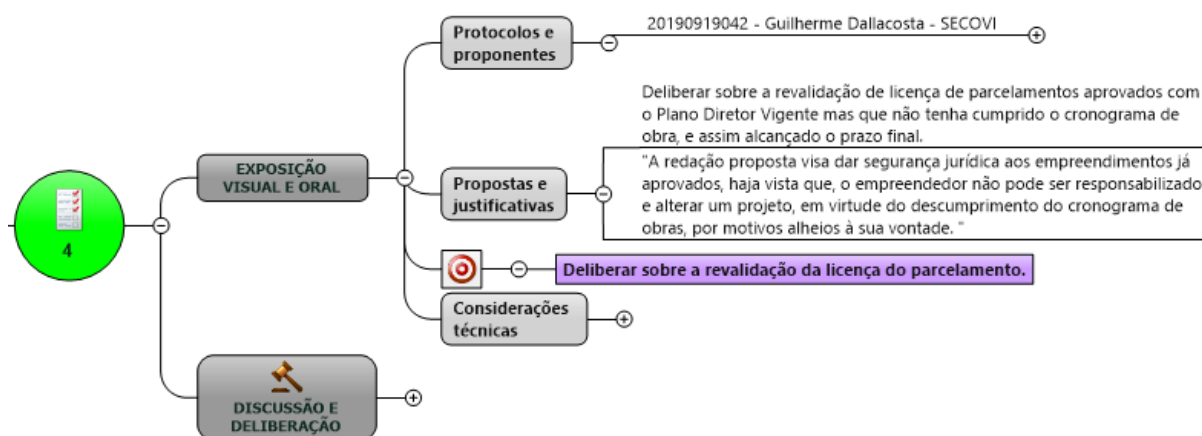


(A)

Continuar exigindo a Garantia (caução) para condomínios para prevenir e garantir a infraestrutura

e Reduzir o valor da garantia para 100%.

Regras do Parcelamento do Solo (4)



Protocolos e proponentes:

20190919042 - GUILHERME DALLACOSTA - SECOVI

Propostas e Justificativas:

Deliberar sobre a revalidação de licença de parcelamentos aprovados com o Plano Diretor Vigente, mas que não tenha cumprido o cronograma de obra, e assim alcançado o prazo final.

"A redação proposta visa dar segurança jurídica aos empreendimentos já aprovados, haja vista que, o empreendedor não pode ser responsabilizado e alterar um projeto, em virtude do descumprimento do cronograma de obras, por motivos alheios à sua vontade".

Ponto a ser Deliberado:

Deliberar sobre a revalidação da licença do parcelamento.

Considerações técnicas

Na proposta o formulário pede a exclusão do Parágrafo Único que trata da revalidação da licença.

Por gerar uma possível insegurança jurídica.

"A redação proposta visa dar segurança jurídica aos empreendimentos já aprovados, haja vista que, o empreendedor não pode ser responsabilizado e alterar um projeto, em virtude do descumprimento do cronograma de obras, por motivos alheios à sua vontade. "

De fato, o artigo em debate da versão preliminar gera insegurança jurídica, porquanto, muito embora o parcelador obtenha a aprovação do projeto pelo Município, não quer dizer, que de fato, ele possa dar início a obra e serviços, e cumprir o cronograma inicialmente previsto.

Várias situações alheias a sua vontade, como a possibilidade de uma suscitação de dúvida na hora do registro do projeto no cartório de imóveis, uma suspensão das atividades para eventuais adequações, obtenção da licença de instalação junto ao órgão ambiental e até mesmo um caso fortuito ou força maior, podem atrasar o cronograma, não sendo a forma retratada na versão preliminar adequada do ponto de vista da insegurança jurídica.

Pensando nos casos de empreendimentos que tiveram o seu cronograma atrasado por razões além da vontade do empreendedor, seja por esperar respostas de órgãos licenciadores, por exemplo.

Alterar conforme a proposta para:

"Nova redação Art. 588. As normas de parcelamento do solo, previstas no Capítulo VI, do Título IV desta Lei, não se aplicam aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos aprovados pelo Poder Executivo Municipal, para os quais continua prevalecendo a legislação vigente à época da aprovação."



DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO

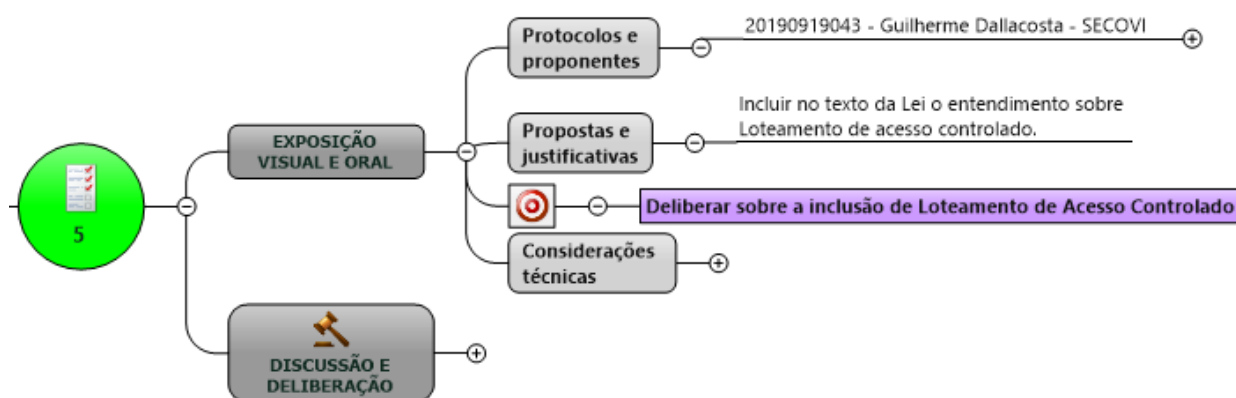
(A)

Realizar alteração conforme a sugestão

Alterar conforme a proposta para:

"Nova redação Art. 588. As normas de parcelamento do solo, previstas no Capítulo VI, do Título IV desta Lei, não se aplicam aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos aprovados pelo Poder Executivo Municipal, para os quais continua prevalecendo a legislação vigente à época da aprovação."

Regras do Parcelamento do Solo (4)



Protocolos e proponentes:

20190919043 - GUILHERME DALLACOSTA - SECOVI

Propostas e Justificativas:

Incluir no texto da Lei o entendimento sobre Loteamento de acesso controlado.

Ponto a ser Deliberado:

Deliberar sobre a inclusão de Loteamento de Acesso Controlado.

Considerações técnicas

Na Lei Federal 6.766 existe uma figura que se refere a loteamentos que não são fechados mas tem o acesso e circulação controlados.

Assim cabe ao plano diretor identificar e organizar como garantir o acesso e a circulação de forma adequada para a mobilidade urbana e manutenção do usufruto de equipamentos urbanos e comunitários.

LEI FEDERAL 6.766.

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.

§ 8o Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1o deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Assim a equipe técnica fez uma sugestão de texto para orientar que tais empreendimentos aconteçam em harmonia com as demandas da cidade.

O texto prioriza que o acesso tem que ser garantido a quem se identificar ou cadastrar.

E que os equipamentos urbanos que venham a ser desenvolvidos pelo loteamento de acesso controlado sejam externos (ou seja, de livre acesso aos municípios sem precisar da identificação)

Recomendações técnica:

Incluir no texto da lei o entendimento de loteamento de acesso controlado.

Artigo

“§3 considera-se **loteamento de acesso controlado** a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1o deste artigo, cujo **controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal**, sendo **vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados**, sendo que:

I – aplicam-se para os loteamentos de acesso controlado as regras gerais de loteamento;

II – as áreas verdes e institucionais não poderão ter controle de acesso, devendo estar localizadas fora do perímetro do acesso controlado, observando o disposto nos artigos 424, 425 e 426.”



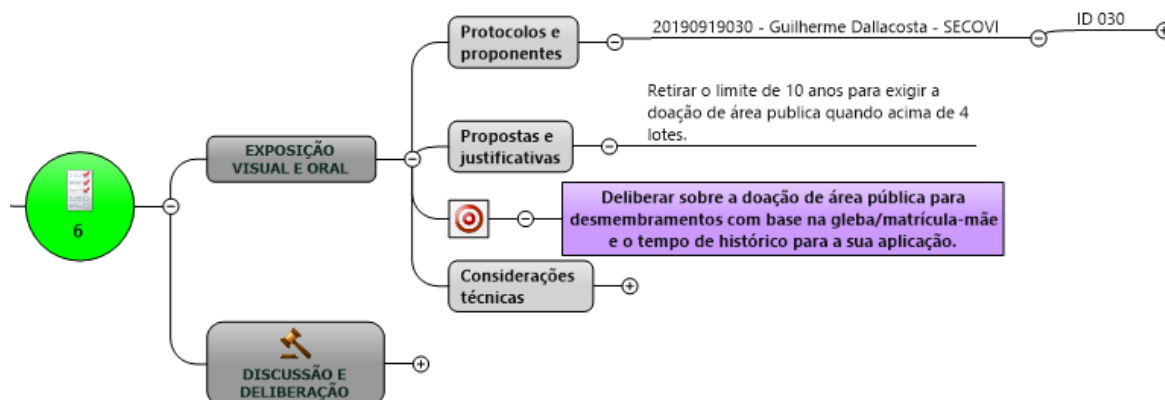
(A)

Incluir no texto do PDP-SAI:

“§3 considera-se **loteamento de acesso controlado** a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1o deste artigo, cujo **controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, sendo que:**

- I - aplicam-se para os loteamentos de acesso controlado as regras gerais de loteamento;
- II - as áreas verdes e institucionais não poderão ter controle de acesso, devendo estar localizadas fora do perímetro do acesso controlado, observando o disposto nos artigos 424, 425 e 426.”

Regras do Parcelamento do Solo (4)



Protocolos e proponentes:

20190919030 - GUILHERME DALLACOSTA - SECOVI

Propostas e Justificativas:

Retirar o limite de 10 anos para exigir a doação de área pública quando acima de 4 lotes.

Ponto a ser Deliberado:

Deliberar sobre a doação de área pública para desmembramentos com base na gleba/matricula-mãe e o tempo de histórico para a sua aplicação.

Considerações técnicas

A versão preliminar trazia um entendimento que era preciso contabilizar os desmembramentos que ocorreram nos últimos 10 anos. Contudo, isso implicaria em dizer que logo após essa data já poderia ser possível fazer novos desmembramentos sem doação (exemplo: 10 anos e 1 dia).

A possibilidade desmembrar sem precisar doar área pública foi pensada para os casos de herança e por isso é preciso ter um número limitador. Para assim poder abordar os poucos desmembramentos que podem ocorrer sem gerar impacto sobre a família.

Contudo é preciso ter uma limitação para garantir que esse dispositivo não seja usado para burlar a doação de área pública.

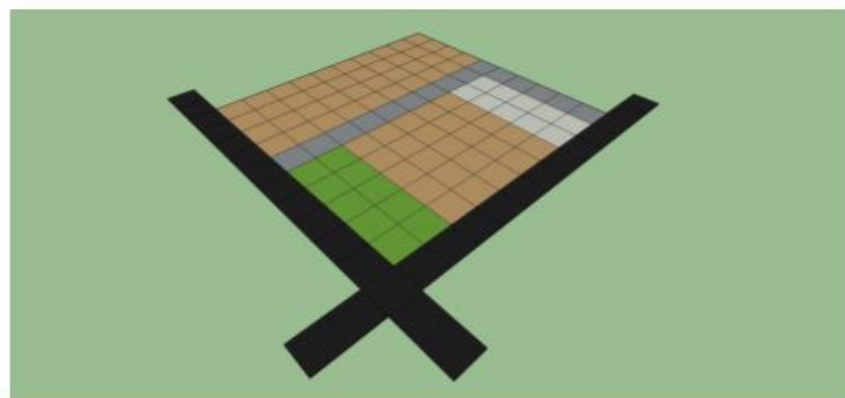
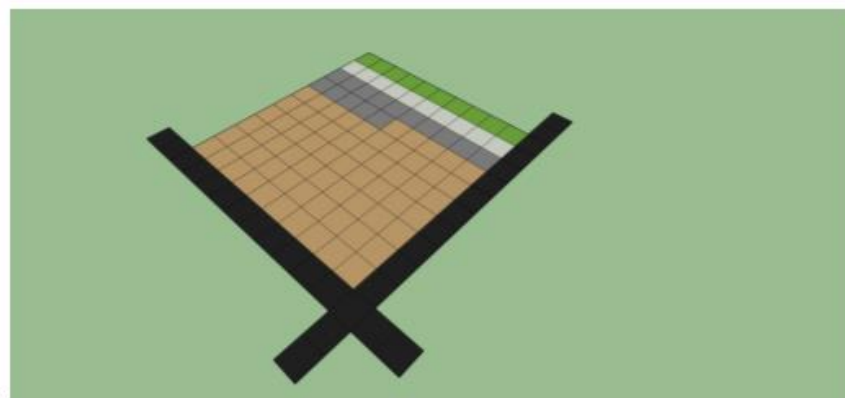
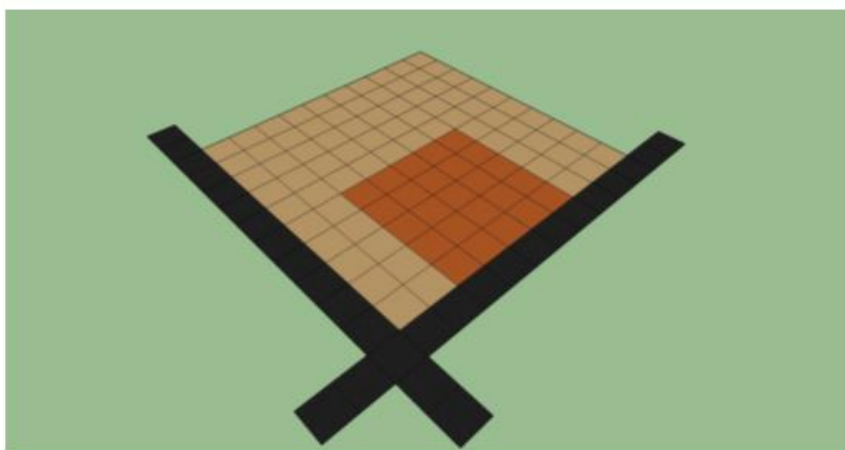
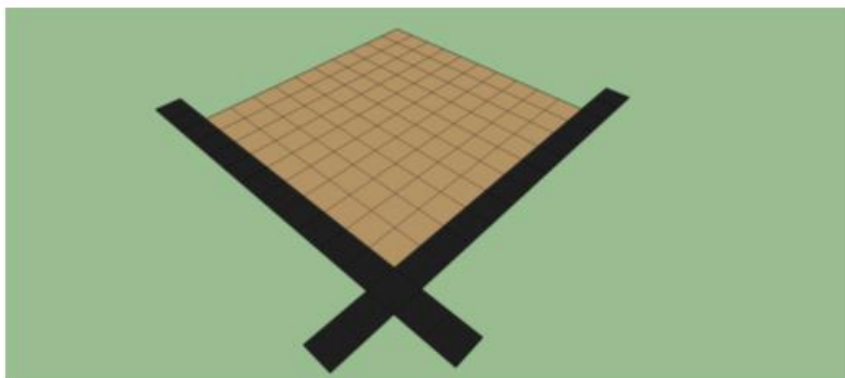
Assim o texto da lei quer induzir que seja possível desmembrar em partes (exemplo: herança).

E caso o interessado queira desmembrar para vender, alugar (...) induz que seja mais viável fazer logo a "criação da cidade". Ou seja, terrenos aptos para receberem casas e acompanhados de Área de Lazer, rede viária, equipamentos urbanos...

Ressalta-se que quando a gleba terminar de ser desmembrada (mesmo que leve 5, 10, 20 anos é preciso ter salvo que 35% desta gleba tenha sido usada para a criação das infraestruturas urbanas.

A equipe técnica também sugere que se use o termo matrícula-mãe, que neste caso também se refere a gleba mas deixa mais claro que se trata da gleba original, antecessora, maior, fonte de desmembramentos anteriores...

Nessa simulação cada "quadrado" representa 1% de uma gleba.

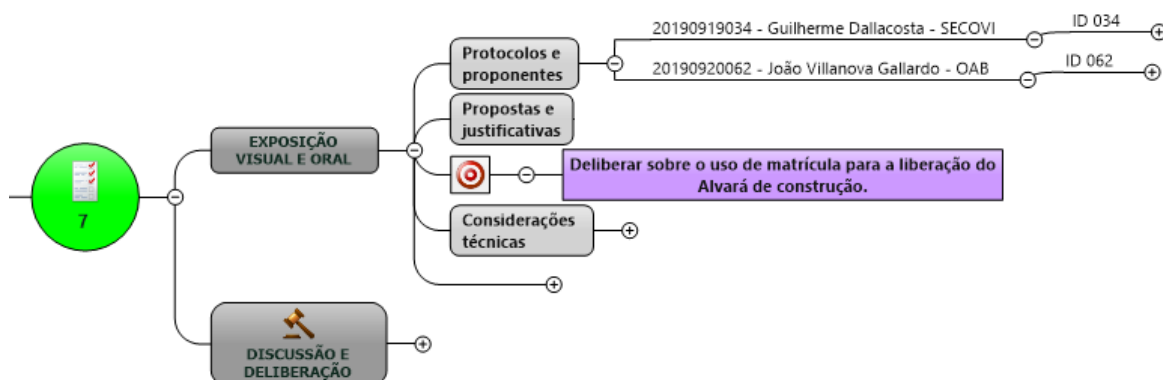




(A)

- Retirar a limitação de 10 anos;
- Manter o cálculo com base na matrícula-mãe;

Regras do Parcelamento do Solo (4)



Protocolos e proponentes:

20190919034 - GUILHERME DALLACOSTA - SECOVI
20190920062 – JOÃO VILLANOVA GALLARDO – OAB

Ponto a ser Deliberado:

Deliberar sobre o uso de matrícula para a liberação do Alvará de construção.

Considerações técnicas

Considerações técnicas para a alteração do artigo:

O Município não pode negar o direito de construir, ao argumento de que se trata de imóvel clandestino, já que não é matéria de sua competência. O que lhe compete é analisar tão-somente se o projeto apresentado coaduna-se com as normas urbanísticas locais.

Nesse sentido, extrai-se o escólio de Hely Lopes Meirelles:

O que se reconhece ao Município é o poder de controle da construção e do loteamento urbano, para que se façam dentro das normas legais e regulamentares que condicionam tais atividades. Mas daí não se infere que a Prefeitura possa exigir mais do que a lei ou o regulamento impõem, ou possa condicionar o direito de construir ou lotear além dos limites legais [...]

[...]

Advirta-se, ainda, que ao Município só incumbem a legislação e o controle dos aspectos técnicos, estruturais e urbanístico das construções e dos loteamentos urbanos ou para fins urbanos, não lhe competindo editar normas ou fazer imposições de natureza civil ou imobiliária privativas da União, ou invadir competências do Estado e de órgão federais, com exigências e impugnações sobre a propriedade e suas mutações dominiais ou possessórias.

[...]

[...] Perante o Município, os títulos de domínio ou posse destinam-se apenas a indicar a localização, formato, dimensão e características do imóvel; o exame da regularidade dominial ou possessória não compete à Prefeitura, cabendo aos serventuários do Registro Imobiliário levantar a dúvida que tiver, para a decisão do juiz competente. Ilegais e incabíveis, portanto são as exigências e impugnações que certas Prefeituras costumam fazer sobre a propriedade e transferências dos terrenos, quando só lhes incumbe examinar o projeto da construção ou o plano do loteamento, para dizer da sua regularidade técnica e urbanística em face das normas legais aplicáveis e das restrições específicas da área. (grifo nosso).

No mesmo sentido, o Egrégio Tribunal de Justiça Catarinense já se posicionou:

CONSTRUÇÃO. Renovação de alvará. Denegação pela Administração Municipal carente de amparo legal. O exame da regularidade dominial ou possessória do terreno não é da competência da Prefeitura. Violação a direito líquido e certo. Concessão da segurança (Apelação cível em mandado de segurança n. 5.089, de Joinville. Relator: Des. Nestor Silveira DATA: 5/10/95).

Dessa forma, desde que o possuidor demonstre indícios suficientes da sua posse e o projeto de construção satisfaça todas as exigências edilícias, o Município deverá licenciar a obra.

Sugere-se ajustar:

Art. 449. Para o parcelamento do solo urbano e condomínios urbanísticos é necessário que a parcela do solo seja considerada Regular de acordo com o art. 235 e esteja devidamente registrada junto ao cartório de imóveis, cuja matrícula atualizada deverá ser apresentada na abertura do processo de licenciamento.

Art. 450. O licenciamento urbanístico de construções poderá ser concedido mediante a demonstração da propriedade, o domínio útil ou a posse do interessado, **não podendo nesta última hipótese, a área que se pretende construir ser proveniente de parcelamento irregular de solo.**

Parágrafo Único: A expedição do competente licenciamento urbanístico de construção não implica em reconhecimento, pela Administração Pública, de legitimidade em relação a propriedade, o domínio útil ou a posse sobre o terreno em que a obra foi ou será executada, e, tampouco, gera qualquer outro direito além do de construção.

A alteração do zoneamento urbanístico não pode retroagir para anular a concessão de licença para o exercício de determinada atividade empresária efetuada sob a égide da legislação anterior, sob pena de ferir direito constitucionalmente garantido inserto no art. 5º, inciso XXXVI ("a Lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada").

O exercício de uma atividade em determinado local, quando legítima no seu nascedouro, não pode ficar à sorte de alterações supervenientes, que, embora possam visar ao interesse público, repercutem instantaneamente na propriedade e nas atividades particulares. Sendo assim, se determinada atividade era permitida em determinado local, uma vez iniciada, deve ser preservada até mesmo na hipótese de alteração posterior no zoneamento, em razão do direito adquirido (artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal).

Assim, se o titular de uso de determinada atividade tinha a permissão de exercê-la em determinada área até a superveniência da lei nova de zoneamento, que passou a proibir aquela atividade na referida área, não poderá ser prejudicado, sendo permitida a renovação de suas licenças para o exercício daquela atividade, desde que atendidos os requisitos legais.

Recomendação da Equipe Técnica:

- Acrescentar de forma expressa que o empreendedor tem o direito adquirido desde que aplique o conteúdo referente a sua aprovação (plano diretor e normas vigentes da época da aprovação) .

Em caso de alteração, aplicam-se os conteúdos do PDP-SAI (que estará vigente).



(A)

CONFORME APRESENTADO

Sugere-se ajustar:

Art. 449. Para o parcelamento do solo urbano e condomínios urbanísticos é necessário que a parcela do solo seja considerada Regular de acordo com o art. 235 e esteja devidamente registrada junto ao cartório de imóveis, cuja matrícula atualizada deverá ser apresentada na abertura do processo de licenciamento.

Sugere-se criar :

Art. 450. O licenciamento urbanístico de construções poderá ser concedido mediante a demonstração da propriedade, o domínio útil ou a posse do interessado, **não podendo nesta última hipótese, a área que se pretende construir ser proveniente de parcelamento irregular de solo.**

Parágrafo Único: A expedição do competente licenciamento urbanístico de construção não implica em reconhecimento, pela Administração Pública, de legitimidade em relação a propriedade, o domínio útil ou a posse sobre o terreno em que a obra foi ou será executada, e, tampouco, gera qualquer outro direito além do de construção.