



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**Câmara de Vereadores de Itajaí**



**EMENDA SUPRESSIVA Nº 24 - PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 28/2023**

**SUPRIME O ITEM 7, DA TABELA DO ANEXO 2 - DA PLANILHA DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO - PÁGINA 2 - DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 28/2023.**

Art. 1º Fica suprimido o item " \*7 - Nas ZBS's 1,2,3,4,5 e 6 só são admitidos os usos de outorga em terrenos acima de 900m<sup>2</sup>", que se refere ao tópico da outorga onerosa, das zonas ZBS1, ZBS2, ZBS3, ZBS4, ZBS5 e ZBS6, DA TABELA DO ANEXO 2 - DA PLANILHA DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO - PÁGINA 2 - DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 28/2023.



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



### **JUSTIFICATIVA:**

A presente emenda decorre em virtude das restrições impostas as zonas ZBS1 a ZBS6 da Praia Brava, quanto a limitação de área mínima de 900m<sup>2</sup> para a aquisição da outorga onerosa do direito de construir, conforme estabelecido especificamente no item \*7, da Tabela de Parâmetros de Zoneamento e Uso do Solo (Anexo 2).

Deste modo, delimitar que a outorga onerosa somente seria possível nas supracitadas zonas, em terrenos com área superior acima de 900 m<sup>2</sup>, suprime diretamente os direitos de propriedade, bem como, conseqüente renúncia de receita, indo em confronto ao disposto na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e na legislação específica de zoneamento.

Isso sem mencionar que, a respectiva alteração prejudicará a maior parte dos contribuintes proprietários de imóveis de menor metragem da Praia Brava, já que terão o potencial do seu patrimônio significativamente reduzido, enquanto seus vizinhos terão um potencial aumentado, simplesmente por ter mais área de terreno disponível, o que fere o princípio da isonomia, basilar do interesse público.

Como o próprio Projeto de Lei Complementar nº 28/2023 prevê em seu art. 155, são objetivos básicos da outorga onerosa a geração de recursos com a adequada preocupação com políticas habitacionais e uma justa distribuição de benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, in verbis:

Art. 155 - São objetivos básicos da outorga onerosa do direito de construir:

I - a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

II - a geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos, áreas livres, espaços construídos, ampliação da malha viária e de serviços provocada por adensamentos urbanos;

III - a geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais, de preservação ambiental, cultural e prevenção de cheias.

Porém, como se observa, essa medida restritiva não atende o interesse coletivo, visto que claramente não respeita a justa distribuição dos benefícios, não havendo qualquer vantagem, seja ao particular, seja ao poder público, ou à coletividade.

Ademais, sendo estas zonas com o maior fator de contribuição do Município, não é plausível a delimitação do tamanho de área de terreno para a possibilidade de utilização de outorga, por ser expressa supressão de direitos dos



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



proprietários, bem como, significativa renúncia de receita do Município, vez que essas zonas, são uma das áreas mais bem valorizadas do Brasil.

É evidente que Itajaí está passando por um dos maiores crescimentos qualitativos do país, onde esse processo de atualização do Plano Diretor, deve partir de premissas de um desenvolvimento planejado, igualitário, otimizado e com possibilidades de correção de problemas com soluções.

Deste modo, o novo Plano Diretor do Município, deve garantir o direito à propriedade, eis que ao proprietário, deve ser assegurado o direito de fruição de seus bens econômicos e o pleno exercício dos direitos a ele inerentes.

Assim, a ausência de compatibilidade com áreas vizinhas da região, se demonstra de maneira desproporcional, eis que poderá comprometer as negociações e os investimentos na região, bem como a continuidade da sua atividade econômica para o seu desenvolvimento sustentável.

Por fim, diante da extrema relevância e necessidade de adequação com as áreas vizinhas, bem como do alto valor que poderá ser arrecadado pelo Município com a realização da outorga onerosa, não se demonstra razoável a manutenção de restrição de outorga onerosa para terrenos com área superior à 900m<sup>2</sup>, vindo este vereador a contar com o apoio desta Casa Legislativa para a realização desta alteração.

**SALA DAS SESSÕES, EM 17 DE JANEIRO DE 2024**

**ODIVAN WIVALDO LINHARES**  
**VEREADOR - PSB**