



MENSAGEM Nº 117/2018

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.”

No âmbito municipal se encontra vigente a Lei nº 1681/2006 que, em contrário senso ao que determina o Estatuto da Cidade, determina 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:

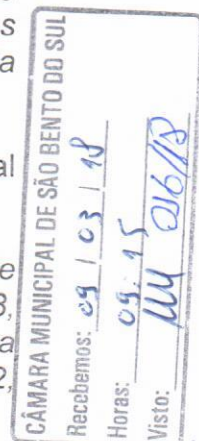
“Art. 52 - Lei municipal específica poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano privado a exercer o direito de construir com índices urbanísticos superiores aos da Zona em que se encontra, através da outorga onerosa.”

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”:

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





Assim, o presente Projeto de Lei estabelece as condições e o valor à Comercial Kahlhofer Ltda., proprietária do imóvel de matrícula nº 20.049, junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, situado na Rua Padre Wenzel Kahlhofer, 189, Centro, em São Bento do Sul.

A outorga em questão corresponde ao excedente de 98,04 m² de área construída. Tal excedente refere-se à taxa de ocupação de 14,90%, cujo limite para a zona urbana em questão é de 70%, conforme determinado no Anexo V da Lei nº 1681/2006, atingindo, dessa forma, taxa de ocupação de 84,90%. Todavia, de acordo com o § 1º, do artigo 52, do Código de Zoneamento, a taxa de ocupação máxima para a área ZC1 (área onde está inserido o imóvel) é de 85%, de modo que a outorga onerosa ora conferida atende aos pressupostos da lei.

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

São Bento do Sul, 6 de março de 2018.



MARCIO DREVECK

Prefeito Municipal, em exercício



PROJETO DE LEI Nº 117, DE 6 DE MARÇO DE 2018.

**AUTORIZA CONCESSÃO DE
OUTORGA ONEROSA**

O PREFEITO MUNICIPAL, em exercício,

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 20.049, livro nº 2, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, de propriedade de Comercial Kahlhofer Ltda, CNPJ 86.047.495/0001-20, a fim de que se possa construir área excedente em taxa de ocupação, correspondente a 98,04m², conforme art. 52 da Lei nº 1681/2006.

Parágrafo único. O limite para a zona urbana em questão é de 70% e com o excedente atingirá 84,90%, ficando dentro do limite estabelecido para a ZC1, de acordo com o § 1º, do artigo 52 da Lei nº 1681/2006.

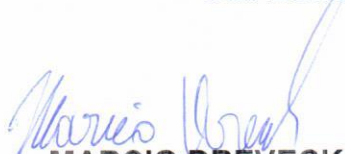
Art. 2º A concessão de outorga onerosa do direito de construir referida no artigo anterior fica condicionada:

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

II – ao pagamento do ônus financeiro, no mês de vigência da presente lei, fixado em 9,804xCUB (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, 6 de março de 2018.


MARCIO DREVECK



COMPROVANTE DE ABERTURA
Processo: Nº 1856/2018 Cód. Verificador: VP6R

Requerente: 32271 - COMERCIAL KAHLHOFFER LTDA.
CPF/CNPJ: 86.047.495/0001-20
Endereço: RUA WENZEL KALHOFFER
Cidade: São Bento do Sul
Bairro: CENTRO
Fone Res.: (47) 3633-4695
E-mail: adm@rjaensch.com.br
Assunto: GRUPO PADRÃO
Subassunto: SOLICITAÇÃO
Data de Abertura: 16/02/2018 08:29
Previsão: 18/03/2018

CEP: 89.280-157
Estado: SC
Fone Cel.: Não Informado

SOLICITA OUTORGA ONEROSA DO IMÓVEL SITUADO NA RUA WENGLE KAHLHOFFER, 189 CENTRO CONF.
DOCTO EM ANEXO.
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

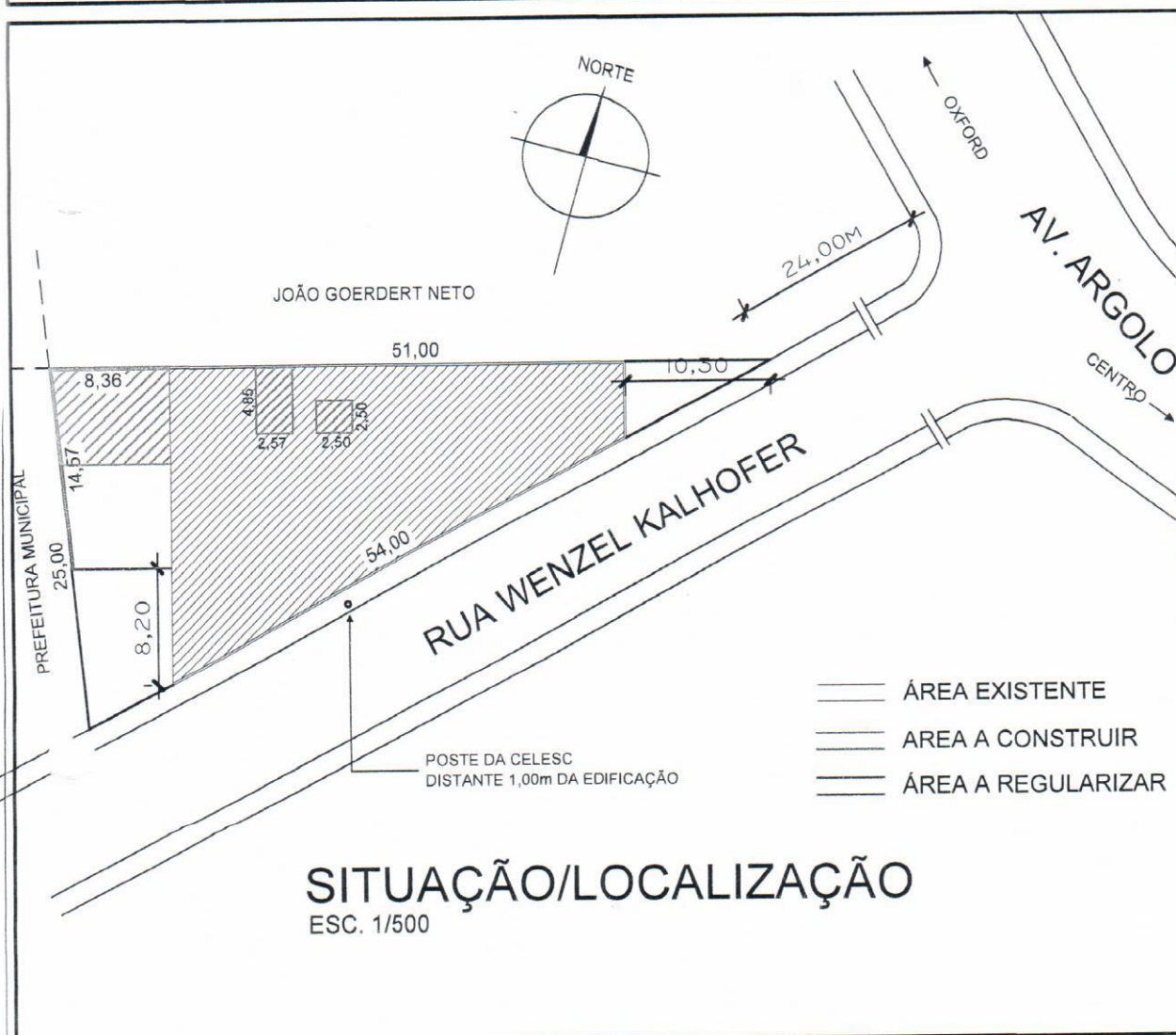
COMERCIAL KAHLHOFFER LTDA.
Requerente

CARLA CRISTINA NICOCELLI
Funcionário(a)

Recebido

ESTATÍSTICA

ZONA DE OCUPAÇÃO	ZC1
MATRICULA - RG.IMOVEIS SÃO BENTO DO SUL/SC	20.049
AREA DO LOTE	658,00m ²
TESTADA DO LOTE	54,00m
AREA EXISTENTE	729,50m ²
AREA A CONSTRUIR	70,05m ²
AREA A REGULARIZAR	111,33m ²
AREA TOTAL	910,88m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO	84,90%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,38



RESP. TÉCNICO:

ITAMAR PARAGUAHY OLSEN
CAU A88680-7

PROPRIETÁRIO:

COMERCIAL KALHOFFER LTDA.
CNPJ 86.047.4951.0001-20

OBRA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EM ALVENARIA (AMPLIAÇÃO)

LOCAL: RUA WENZEL KALHOFFER

BAIRRO: CENTRO



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale



Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 20.049, datada de 18 de Setembro de 1995, conforme imagem abaixo:

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01
Ano 1.995

Matrícula Nº. 20.049

DATA: 18 de setembro de 1995.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno de forma triangular, situado nesta cidade, fazendo frente para a rua Wengle Kahlhofer, por cinquenta e quatro (54) metros, dividindo de um lado, com terreno da Prefeitura Municipal, por vinte e cinco (25) metros e de outro lado, com terreno de João Goerdert Neto por cinquenta e um (51) metros, contendo a área de seiscentos e cinquenta e oito metros quadrados (658.00m²), edificado com duas casas de alvenaria de tijolos. - **PROPRIETÁRIO:** WENZEL KAHLHOFER LTDA, firma estabelecida nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrita neste Cartório sob nº 04.314, fls. 18 do livro 3-C. Dou fé. OFICIAL:

AV.1-20.049, São Bento do Sul, 08 de junho de 2006. CERTIFICO que, conforme o requerimento e a Alteração Contratual, emitida nesta cidade, em 16 de janeiro de 1973, registrada na JUCESC sob o nº 62001, em 15 de fevereiro de 1973, a proprietária alterou sua denominação social para **COMERCIAL KAHLHOFER LTDA**. Documentos arquivados neste Cartório. **OBS:** PROTOCOLO nº 70.122 fls. 058v do livro 1-C, de 07 de junho de 2006. **EMOLUMENTOS:** Averbação R\$ 50,70 + selo de fiscalização R\$ 0,70. Paulo - Escrevente. Dou fé. OFICIAL: *Paulo Roberto de Oliveira*
Escrevente Substituto

AV.2-20.049, São Bento do Sul, 08 de junho de 2006. CERTIFICO que, conforme o requerimento, CND do INSS sob o nº 037902005, emitida em 12 de dezembro de 2005 e as Certidões da Prefeitura Municipal desta cidade, emitidas em 04 de outubro de 2005, no terreno desta matrícula foi edificado 01 (um) prédio **comercial e residencial** em alvenaria com a área de (729,50m²), nº 189, avaliado em R\$ 282.761,18 (duzentos e oitenta e dois mil, setecentos e sessenta e um reais e dezoito centavos). Documentos arquivados neste Cartório. **OBS:** PROTOCOLO nº 70.123 fls. 058v do livro 1-C, de 07 de junho de 2006. **EMOLUMENTOS:** Averbação R\$ 219,58 + selo de fiscalização R\$ 0,70. Paulo - Escrevente. Dou fé. OFICIAL: *Paulo Roberto de Oliveira*
Escrevente Substituto

AV.3-20.049, São Bento do Sul, 25 de setembro de 2006. CERTIFICO que, conforme o requerimento e a Certidão da Prefeitura Municipal desta cidade 02 (duas) casas residenciais de alvenaria de tijolos foram **DEMOLIDAS**. Documentos arquivados neste Cartório. **OBS:** PROTOCOLO nº 71.112, fls. 065v do livro 1-C, em 22 de setembro de 2006. **EMOLUMENTOS:** Averbação: R\$ 50,70 + Selo de fiscalização: R\$ 0,70. Henrique - Auxiliar. Dou fé.

(VIDE VERSO)

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO BENTO DO SUL - SANTA CATARINA



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale



Continuação da Matrícula N°. 20.049

OFICIAL: _____

TÉRMINO DA IMAGEM

**ESPAÇO SEM LANÇAMENTO
NA FICHA ORIGINAL**



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale



Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 20.049.

O referido é verdade e dou fé. São Bento do Sul-SC, 03 de Julho de 2017.



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

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor..... R\$ 10,05
01 Folha(s) Excedente(s)..... R\$ 3,80
Selos: R\$ 1,85
Total: R\$ 15,70

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BENTO DO SUL

IPTU 2017

Cód. do Imóvel
000047058

IMAGEM CADASTRAL

Pedologia Firme	Topografia Plano	Classe 2.A	Estrutura Alvenaria
Testada Principal 57,0000	Fração Ideal 208,4612	Tipo Sala/Loja	Valor Venal do Prédio 127909,2276
Valor Venal do Terreno 17371,0718	Situação na Quadra Meio de quadra	Total de Unidade no Lote 6	Área Construída da Unidade 294,0000
Área do Lote 658,0000	Insc. Imobiliária 01.01.024.0285.003.003	Utilização Comercial	Estado de Conservação Ótimo
Cópia			

ATENÇÃO:

Antes de efetuar o pagamento, confira os dados cadastrais do seu imóvel.
Em caso de dúvida ligue 3631-6000.

Loja

Endereço do Imóvel Rua WENZEL KALHOFFER, 189	Complemento KAHLHOFFER
Bairro CENTRO	Cidade SÃO BENTO DO SUL
CEP 89280-157	UF SC



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BENTO DO SUL

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - IPTU 2017

CÓD. DO IMÓVEL
000047058

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
01.01.024.0285.003.003

NOME DO CONTRIBUINTE COMERCIAL KALHOFFER LTDA.				
CO-RESPONSÁVEL				
VENCIMENTO PARCELA ÚNICA 14,4% 10/04/2017	VENCIMENTO 1ª PARCELA 10/05/2017	VENCIMENTO 2ª PARCELA 10/06/2017	VENCIMENTO 3ª PARCELA 10/07/2017	VENCIMENTO 4ª PARCELA 10/08/2017
VENCIMENTO 5ª PARCELA 10/09/2017	VENCIMENTO 6ª PARCELA 10/10/2017	VENCIMENTO 7ª PARCELA 10/11/2017	VENCIMENTO 8ª PARCELA 10/12/2017	TOTAL 2.934,67
Informamos que há pendências em seu nome. Para maiores esclarecimentos, solicitamos o seu comparecimento ao depto de Tributação.				

ATENÇÃO CONTRIBUINTE:

Seu carnê de IPTU foi substituído por boleto bancário.

Se optar pelo pagamento à vista com 14,4% de desconto, pague o boleto da **COTA ÚNICA**, caso contrário, optar pelo **pagamento parcelado**, não efetue o pagamento deste, pois receberá os boletos das parcelas em seu endereço, sendo que a parcela mínima será de R\$ 19,76 e o parcelamento em até 8 vezes conforme datas de vencimento descritas na NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO acima.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BENTO DO SUL

IPTU 2017

Cód. do Imóvel
000047074

IMAGEM CADASTRAL

Topografia Plano	Topografia Plano	Classe 2.A	Estrutura Alvenaria
Área Principal 137,0000	Fração Ideal 165,2091	Tipo Apartamento	Valor Venal do Prédio 121221,9547
Valor Venal do Terreno 13766,8743	Situação na Quadra Meio de quadra	Total de Unidade no Lote 6	Área Construída da Unidade 233,0000
Área do Lote 8,0000	Insc. Imobiliária 01.01.024.0285.002.002	Utilização Residencial	Estado de Conservação Ótimo
Área Útil			

ATENÇÃO:

Antes de efetuar o pagamento, confira os dados cadastrais do seu imóvel.
Em caso de dúvida ligue 3631-6000.

6013

Endereço do Imóvel		Complemento	
Rua WENZEL KALHOFFER, SN			
Cidade	CEP	UF	
SÃO BENTO DO SUL	89280-157	SC	



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BENTO DO SUL

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - IPTU 2017

CÓD. DO IMÓVEL
000047074

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
01.01.024.0285.002.002

NOME DO CONTRIBUINTE COMERCIAL KALHOFFER LTDA.				
CO-RESPONSÁVEL				
VENCIMENTO PARCELA ÚNICA 14,4%	VENCIMENTO 1ª PARCELA	VENCIMENTO 2ª PARCELA	VENCIMENTO 3ª PARCELA	VENCIMENTO 4ª PARCELA
10/04/2017	10/05/2017	10/06/2017	10/07/2017	10/08/2017
VENCIMENTO 5ª PARCELA	VENCIMENTO 6ª PARCELA	VENCIMENTO 7ª PARCELA	VENCIMENTO 8ª PARCELA	TOTAL
10/09/2017	10/10/2017	10/11/2017	10/12/2017	1.039,41

Informamos que há pendências em seu nome. Para maiores esclarecimentos, solicitamos o seu comparecimento ao depto de Tributação.

ATENÇÃO CONTRIBUINTE:

Seu carnê de IPTU foi substituído por boleto bancário.

Se optar pelo pagamento à vista com 14,4% de desconto, pague o boleto da **COTA ÚNICA**, caso contrário, optar pelo **pagamento parcelado**, não efetue o pagamento deste, pois receberá os boletos das parcelas em seu endereço, sendo que a parcela mínima será de R\$ 19,76 e o parcelamento em até 8 vezes conforme datas de vencimento descritas na NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO acima.