



MENSAGEM Nº 535/2020

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.”

CMSBS 08/12/2020 10:31

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



Assim, o presente Projeto de Lei estabelece as condições e o valor à Atrativa Construtora e Incorporadora LTDA., proprietária do imóvel de matrícula nº 18.528, junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, situado na Rua Ernesto Beckert, s/n, Rio Negro, em São Bento do Sul.

A outorga em questão corresponde ao excedente de 183,82 m² de área construída. Tal excedente refere-se à taxa de ocupação de 14,09%, cujo limite para a zona urbana em questão é de 60%, conforme determinado no Anexo V da Lei nº 1681/2006, atingindo, dessa forma, taxa de ocupação de 74,09%. Todavia, de acordo com o § 1º, do artigo 52, do Código de Zoneamento, a taxa de ocupação máxima para a área ZR2 (área onde está inserido o imóvel) é de 75%, 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, 7 de dezembro de 2020.



MAGNO BOLLMANN
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº 535, DE 7 DE DEZEMBRO DE 2020.

**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 18.528, livro nº 2, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, de propriedade de Atrativa Construtora e Incorporadora Ltda., CNPJ 34.629.254/0001-95, a fim de que se possa construir área excedente em taxa de ocupação, correspondente a 183,82m², conforme art. 52 da Lei nº 1681/2006.

Parágrafo único. O limite para a zona urbana em questão é de 75% e com o excedente atingirá 74,09%, ficando dentro do limite estabelecido para a ZR2, 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:

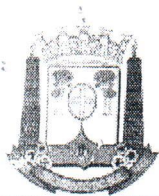
I - ao cumprimento dos requisitos de ordem urbanística exigidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo;

II – ao pagamento do ônus financeiro, no mês de vigência da presente lei, fixado em 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, 7 de dezembro de 2020.

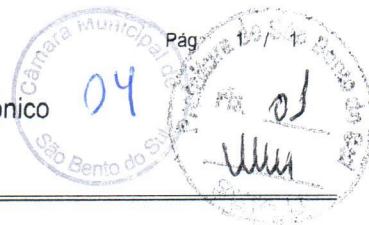

MAGNO BOLLMANN
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL

Processo Digital

Comprovante de Abertura do Processo - Acompanhamento Eletrônico



COMPROVANTE DE ABERTURA

Processo: Nº 16920/2020 Cód. Verificador: 0598

Requerente: 2872668 - ATRATIVA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CPF/CNPJ: 34.629.254/0001-95
Endereço: RUA EDI HUBL, 25 **CEP:** 89.280-826
Cidade: São Bento do Sul **Estado:** SC
Bairro: SCHRAMM
Fone Res.: (047) 99661798 **Fone Cel.:** (47) 9622-0672
E-mail: websysten@gmail.com
Assunto: GRUPO PADRÃO
Subassunto: SOLICITAÇÃO
Data de Abertura: 01/10/2020 13:26
Previsão: 31/10/2020
Departamento: DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Observação

SOLICITA OUTORGA ONEROSA, CONFORME DOCUMENTO ANEXO.

COM O INTUITO DE ECONOMIZAR PAPEL, FACILITAR O ACESSO E CONTRIBUIR COM O MEIO AMBIENTE, A PREFEITURA NÃO ENCAMINHARÁ DECISÃO POR ESCRITO AO REQUERENTE.

FICA CIENTE O REQUERENTE QUE DEVERÁ ACOMPANHAR O PROCESSO POR VIA ELETRÔNICA, ACESSANDO O SITE OFICIAL DA PREFEITURA – saobentodosul.atende.net, NO CAMINHO: SERVIÇOS DO CIDADÃO /PROCESSO/CONSULTE AQUI O STATUS DO PROTOCOLO, PARA VISUALIZAR A MOVIMENTAÇÃO E/OU DECISÃO.

CASO NÃO CONSIGA ACESSAR OU VISUALIZAR O PROCESSO, DEVERÁ O CONTRIBUINTE COMPARECER PESSOALMENTE PARA TOMAR CONHECIMENTO.

EM CASOS EM QUE HAJA SIGILO FISCAL, NÃO PODENDO O REQUERENTE COMPARECER, SERÁ ADMITIDA AUTORIZAÇÃO PARA ACESSO MEDIANTE APRESENTAÇÃO DE PROCURAÇÃO COM ASSINATURA RECONHECIDA EM CARTÓRIO.

CIENTE:

ATRATIVA CONSTRUTORA E
INCORPORADORA LTDA

Requerente

DANIELE BONETT

Funcionário(a)

Recebido

163201000

REQUERIMENTO



A, Atrativa Construtora e Incorporadora LTDA, CNPJ 34.629.254/0001-95, nos termos do artigo 52 da lei Nº 1681, de 10 de Outubro de 2006, solicita a outorga onerosa para exercer o direito de construir uma Edificação Residencial Multifamiliar em Alvenaria sito à Rua Ernesto Beckert - Bairro Rio Negro em São Bento do Sul, SC, com índices urbanísticos superiores aos da Zona em que se encontra (ZR2). O coeficiente de aproveitamento máximo para ZR2 é "2", e a taxa de ocupação máxima "60%". Conforme projeto (Situação) com quadro estatístico anexo, o coeficiente de aproveitamento apresentado em projeto é de 2,45 e a taxa de ocupação 74,09%. O acréscimo da área para o coeficiente de aproveitamento é 587,10m² e para a taxa de ocupação 183,82m². A fórmula de cálculo para cobrança da outorga onerosa segundo o Art 53 da lei Nº 1681, de 10 de Outubro de 2006 é: (Valor= Área acréscimo x CUB x 0,1), entretanto de acordo com o parágrafo 1º do Art 53, o valor máximo a ser recolhido será de 50 x CUB. Portanto pede-se por meio desta a emissão da taxa no valor de R\$ 99.026,50 para solicitação de alvará de construção junto ao setor de Planejamento e Urbanismo.

Nestes termos, pede deferimento.

Atrativa Construtora e Incorporadora LTDA

CNPJ 34.629.254/0001-95

São Bento do Sul, 22/09/2020

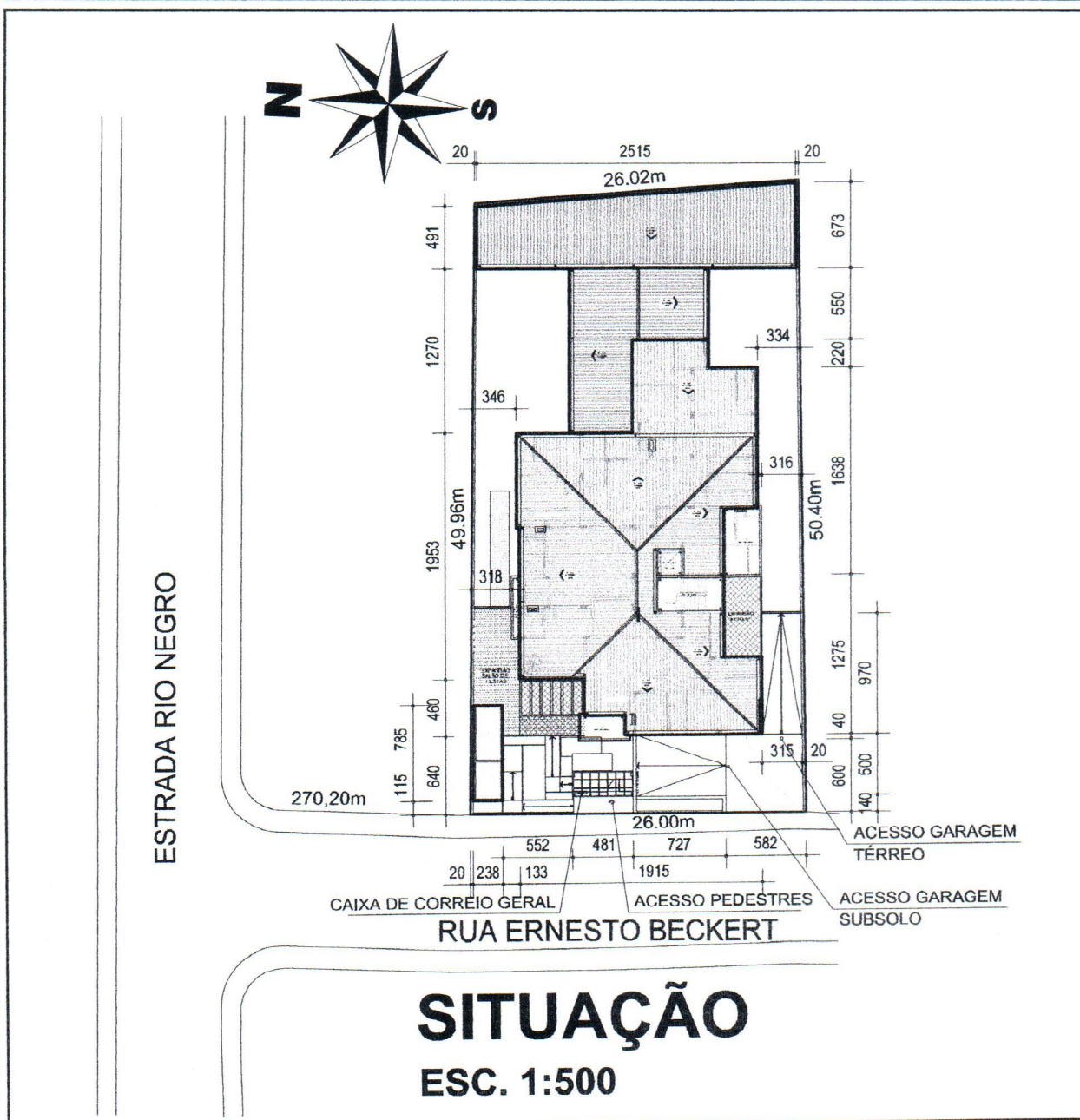
Contato: Juliana Priebe

Telefone: 47 3633 5550

Endereço: Av Argolo, 802, Centro, São Bento do Sul, SC.

ESTATÍSTICA

ZONA DE OCUPAÇÃO	ZR2
MATRÍCULA	18.528
ÁREA DO LOTE	1.304,68 m²
TESTADA DO LOTE	26,00 m
ÁREA EXISTENTE	-
ÁREA A REFORMAR	-
ÁREA A CONSTRUIR	3.947,52 m²
ÁREA TOTAL	3.947,52 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO	74,09 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	2,45



RESP. TÉCNICO:

Juliana Pribe
JULIANA PRIEBE
ARQUITETA E URBANISTA - CAU -A 53920-1

PROPRIETÁRIO:

Carlos Augusto
ATRATIVA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CNPJ: 34.629.254/0001-95

OBRA: EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EM ALVENARIA

LOCAL: RUA ERNESTO BECKERT - BAIRRO RIO NEGRO. SÃO BENTO DO SUL, SC



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

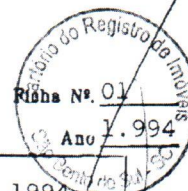


Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 18.528, datada de 06 de Setembro de 1994, conforme imagem abaixo:

Livro Nº. 2

REGISTRO GERAL



Matrícula Nº. 18.528

DATA: 06 de setembro de 1994.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado no bairro 25 de Julho, nesta cidade, distante 270,20 metros da esquina com a Estrada Rio Negro, fazendo frente para a Rua Ernesto Backert, lado ímpar, por 26,00 metros, fundos com Ismael Mateus Prass, por 26,02 metros, lado direito com Guido Tarcílio Pollum, por 50,40 metros, lado esquerdo novamente com Guido Tarcílio Pollum, por 49,96 metros, contendo a área de um mil e trezentos e quatro metros e sessenta e oito décimos quadrados (1.304,68m².). **PROPRIETÁRIO:** IRINEU JOSÉ POLLUM, brasileiro, casado com Nilza Duarte Pollum, pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, industrial, CI 9ª R-242.819-SE, CIC 020.101.869-15, residente e domiciliado nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matriculado neste Cartório sob nº 03.488 do livro nº 2, Registro Geral. Dou fé.-----
OFICIAL: _____

R.1-18.528, São Bento do Sul, 12 de dezembro de 1.994.-----
CERTIFICO que, conforme Carta de Sentença extraída dos autos sob nº 372/92 de Separação Judicial Consensual e expedida aos 17 dias de outubro de 1.994, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara desta Comarca, o imóvel objeto desta matrícula fica pertencendo somente ao separado **IRINEU JOSÉ POLLUM**, re-
tro qualificado. Dou fé.-----
Oficial: _____

AV.2-18.528, São Bento do Sul, 11 de Junho de 2018.-----
CERTIFICO que, conforme Escritura Pública de Compra e Venda de 07 de junho de 2018, de Notas da Escrivania de Paz do Município de Campo Alegre da Comarca de São Bento do Sul - SC, Lº 175, fls. 091/094 e a Certidão de Casamento matrícula nº 105460 01 55 1968 2 00005 213 0003206 76, do Registro Civil da Comarca de São Bento do Sul - SC, com a averbação de separação judicial em divórcio decretada nos autos sob o nº 058.97000710-5, por sentença da MªM. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de São Bento do Sul - SC, em 27/04/2018, transitado em julgado; procedo a alteração do estado civil de **IRINEU JOSÉ POLLUM**, para **DIVORCIADO**. Documentos arquivados neste Cartório. OBS.: PROTOCOLO nº 125.540, em 08/06/2018. Recibo Complementar: 56.708. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 104,45 + Selo de fiscalização: FCL99408-VS-JR-R\$ 1,90. Dou fé.-----
O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira
Escrivente Substituto

AV.3-18.528, São Bento do Sul, 11 de Junho de 2018.-----
CERTIFICO que, conforme Escritura Pública de Compra e Venda de 07 de junho de 2018, de Notas da Escrivania de Paz do Município de Campo Alegre da Comarca de São Bento do Sul - SC, Lº 175, fls. 091/094, o imóvel desta matrícula acha-se

(VIDE VERSO)

Rua Visconde de Taunay, nº 234, 1º andar, Centro - São Bento do Sul - SC
FONE - (47) 3634-0770 - email: risaobento@terra.com.br - CEP 89280-171

Página 1/4

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 18.528

cadastrado na inscrição imobiliária sob o n.º 01.04.0050.2791. OBS.: PROTOCOLO N.º 125.540, em 08/06/2018. Recibo Complementar: 56.708. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 104,45 + Selo de fiscalização: FCL99409-2959 R\$ 1,90. Dou fé.....
O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira,
Escrivente Substituto

R.4-18.528, São Bento do Sul, 11 de Junho de 2018.....

TRANSMITENTE: IRINEU JOSÉ POLLUM, brasileiro, o qual ora declara que é divorciado desde 27/04/1998 e que não vive em união estável segundo a legislação em vigor, aposentado, Documento de Identificação 242.819 SESP/SC, emitida em 07/05/2015, CPF 020.101.869-15, residente e domiciliado a Rua Gerhard Ziesche, 219, Centro, São Bento do Sul/SC. **ADQUIRENTE:** IRENE DA APARECIDA GOMES RODRIGUES, brasileira, a qual ora declara que é divorciada desde 17/05/2016 e que não vive em união estável segundo a legislação em vigor, aposentada, Documento de Identificação 2.374.689-15 SESP/SC, emitida em 31/05/2017, CPF 721.500.689-15, residente e domiciliada a Rua José Rank, 214, Serra Alta, São Bento do Sul/SC. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda de 07 de junho de 2018 de Notas da Escritania de Paz do Município de Campo Alegre da Comarca de São Bento do Sul-SC, Lº 175, fls. 091/094. **VALOR:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para efeitos fiscais R\$ 66.565,41 (sessenta e seis mil e quinhentos e sessenta e cinco reais e quarenta e um centavos) para fins de cobrança de emolumentos e FRJ R\$ 130.468,00 (cento e trinta mil e quatrocentos e sessenta e oito reais). OBS.: A DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária será emitida em prazo regulamentar. Recolhido o ITBI no valor de R\$ 998,48, em 05/06/2018. Recolhido o FRJ no valor de R\$ 391,40, em 06/06/2018, nº 28346670001110848. Certidão negativa de débitos fiscais do imóvel urbano. As partes declararam que o presente negócio jurídico não obteve a intermediação de corretor de imóveis. PROTOCOLO nº 125.540, em 08/06/2018. Recibo Complementar: 56.708. EMOLUMENTOS: Registro: R\$ 1.051,38 + Selo de fiscalização: FCL99410-T6FA R\$ 1,90. Dou fé.....

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira,
Escrivente Substituto

AV.5-18.528, São Bento do Sul, 24 de Outubro de 2019.....

CERTIFICO que, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, de 04 de outubro de 2019, da Escritania de Paz do Município de Campo Alegre da Comarca de São Bento do Sul-SC, Lº 192, fls. 104/107, o imóvel desta matrícula acha-se cadastrado na inscrição imobiliária sob o n.º 01.04.0074.0026. OBS.: PROTOCOLO N.º 131.235, em 04/10/2019. Recibo Complementar: 62.291. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 109,05 + Selo de fiscalização: FPC96135-BVCI R\$ 1,05. Dou fé.....

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira,
Escrivente Substituto

R.6-18.528, São Bento do Sul, 24 de Outubro de 2019.....

TRANSMITENTE: IRENE DA APARECIDA GOMES RODRIGUES, CI-RG 2.374.689-15-SESP/SC, CPF/MF 721.500.689-15, nascida em 14/07/1960 (59 anos), brasileira, divorciada, do lar, residente e domiciliada na rua José Rank, nº 214, bairro Serra Alta, na cidade de São Bento do Sul-SC, declara que não possui relacionamento que configure união estável. **ADQUIRENTE:** ATRATIVA CONSTRUTORA E INCORPORADORA

(continua na ficha 02)



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



Livro Nº 2

REGISTRO GERAL



Matrícula Nº **18.528**

DATA: **24 de Outubro de 2019.**

(continuação...)

LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF 34.629.254/0001-95, com sede na rua Edi Hubl, nº 25, bairro Schramm, na cidade de São Bento do Sul-SC, representada por IRIS IDALENCIO VAZ DE OLIVEIRA, CI-RG 1.092.114-SESP/SC, CPF/MF 824.645.379-34, nascida em 03/11/1969 (49 anos), brasileira, casada, comerciante residente e domiciliada na rua Luiz Bollmann, nº 159, bairro 25 de Julho, na cidade de São Bento do Sul-SC. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, de 04 de outubro de 2019, da Escrivania de Paz do Município de Campo Alegre da Comarca de São Bento do Sul-SC, l.º 192, fls. 104/107. VALOR: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). OBS.: A DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária será emitida em prazo regulamentar. Recolhido o ITBI no valor de R\$ 2.100,88 em 01/10/2019. Recolhido o FRJ no valor de R\$ 360,00 em 02/10/2019, nº 2834.66700.0273.1666. Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos de tributos municipais incidentes sobre o imóvel emitida pelo Município. As partes declararam que o presente negócio jurídico não obteve a intermediação de corretor de imóveis. PROTOCOLO nº 131.235, em 04/10/2019. Recibo Complementar: 62.291. EMOLUMENTOS: Registro: R\$ 966,69 + Selo de fiscalização: FPC 96144-CXFK R\$ 1,95. Dou fé.

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira
Escrivão Substituto

TERMINO DA IMAGEM

ESPAÇO SEM LANÇAMENTO
NA FICHA ORIGINAL

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BENTO DO SUL - SC
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 certidão de Inteiro Teor da Matrícula 18.528.

O referido é verdade e dou fé. São Bento do Sul-SC, 02 de Dezembro de 2020.



- ☐ Miguel Angelo Zanini Ortale - Oficial Titular
☒ Paulo Roberto de Oliveira - Escrevente Substituto
☐ Eder Franco - Escrevente
☐ Paulo Henrique Zambello - Escrevente

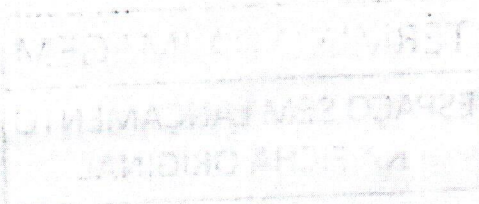
Emolumentos:

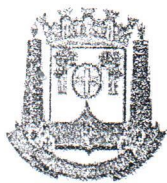
01 Certidão Inteiro Teor..... R\$ 20,00

Selos: R\$ 2,80

Total: R\$ 22,80

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





Processo Nº 16920 / 2020

Código Verificador: 0598

Requerente: ATRATIVA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Detalhes: SOLICITA OUTORGA ONEROSA, CONFORME DOCUMENTO ANEXO.

Assunto: GRUPO PADRÃO

Subassunto: SOLICITAÇÃO

Data Abertura: 01/10/2020 13:26

Data Previsão: 31/10/2020

Parecer

Data: 18/11/2020 09:33

Encaminho a diretoria do departamento para análise do que se segue.

O interessado solicitou, através de requerimento, o instrumento de política urbana outorga onerosa, por apresentar projeto com índices urbanísticos superiores ao da zona em que se encontra.

Trata-se de projeto de empreendimento residencial multifamiliar em alvenaria com área total de 3.947,52 m², localizado à Rua Ernesto Beckert, s/ nº, bairro Rio Negro, de propriedade de Atrativa Construtora e Incorporadora LTDA, CNPJ 34.629.254/0001-95, sobre o terreno com área de 1.304,68 m², matriculado sob nº 18.528.

Segundo os atuais índices urbanísticos previstos para a ZR2 - Zona Residencial 2, zona urbana em que se situa o terreno, a Taxa de Ocupação pode sofrer, mediante a outorga onerosa, um acréscimo de 15 pontos percentuais, de modo a atingir o limite de 75%. Da mesma forma o coeficiente de aproveitamento pode sofrer, mediante a outorga onerosa, um acréscimo de Uma Unidade, de modo a atingir o limite de 3 unidades.

Com o propósito dos interessados em aproveitar o terreno com coeficiente de aproveitamento de 2,45, torna-se necessária concessão de 0,45, ou seja, de 587,10 m² a mais nesse índice e Taxa de Ocupação de 74,09 %, mediante área de projeção ortogonal da edificação com total 966,65 m², torna-se necessária concessão de 14,09%, ou seja, de 183,82 m² a mais nessa projeção.

Considerando o cálculo estabelecido na Lei 1.681/2006 em seu artigo 53, conclui-se que a concessão atingirá o valor equivalente a 77CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil).

Lembrando que no § 1º do citado artigo, "O valor mínimo a ser recolhido será de 5 x CUB e o valor máximo a ser recolhido será de 50 x CUB."

Como também que o processo de construção segue sob nº 20300/2019 (Consulta prévia) e nº 4314/2020 (Aprovação e Alvará).

Em anexo ao processo físico, segue requerimento, cópia da matrícula imobiliária do terreno em questão e da planta de situação/localização com indicação dos índices urbanísticos pretendidos para o empreendimento.

FLAVIO LUIZ PALMQUIST PINHEIRO