

ATA 07/2015

**REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO DE  
DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR  
PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA**

**22.10.2015**

1 Aos vinte e dois dias do mês de outubro do ano de dois mil e quinze, realizou-se na sala da  
2 diretoria da Associação Comercial e Industrial de Criciúma - ACIC, a reunião extraordinária  
3 com os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo  
4 de Criciúma - CDM. Os trabalhos começaram às 19h e 15min, com a presença dos membros  
5 relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Presidente  
6 do CDM, o Sr. André Cardoso que agradeceu a presença de todos nesta data e passou a palavra  
7 ao Secretário do CDM, Arq. Giuliano Colossi que deu início a apresentação dos assuntos que  
8 serão tratados na noite de hoje, sendo esses: Abertura e Informes; foi informado aos presentes  
9 que na próxima quinta-feira, dia 29/10/2015, será realizada a palestra com o tema: Paradigmas  
10 do presente para a Cidade do Futuro, que será ministrada pelo Arq. Michel Mittmann no bloco  
11 P, da UNESC. Esta palestra faz parte do Plano Criciúma 2050. Foi informado pela Dra. Erica  
12 Ghedin Orlandin que a ação que tramitava na Justiça contra o município de Criciúma quanto  
13 aos encaminhamentos das ações do CDM foi julgada improcedente validando o trabalho do  
14 CDM. Em seguida, foi apresentada a pauta desta reunião: **1) Aprovação da Ata da reunião  
15 anterior; 2) Projeto de Lei que regulamenta a COMPULSORIEDADE DO USO DO  
16 SOLO; 3) Flexibilização de prazo para apresentação de E.I.V. (equipamentos de  
17 segurança pública) e a 4) proposta de nomeação dos novos Membros do CDM.** Houve a  
18 apresentação dos assuntos registrados na Ata da reunião anterior e os presentes aprovaram o  
19 texto da mesma. Posteriormente foi iniciada a apresentação da minuta do projeto de Lei da  
20 Compulsoriedade do Solo, foi informado o parecer da Câmara Temática I - 24/09/2015, e  
21 posteriormente o texto foi lido para os presentes na íntegra. Registramos as seguintes falas: O  
22 Sr. Roberto Glislere fez algumas considerações referentes ao texto da minuta do projeto de Lei  
23 no que diz respeito ao conceito desta e os problemas que poderão surgir para o mercado  
24 imobiliário. Os questionamentos foram respondidos por diversos membros presentes na reunião  
25 que não concordaram com as afirmações feitas pelo conselheiro. Após mais questionamentos e  
26 declarações a proposta foi colocada em votação e a mesma foi **aprovada** pela maioria, houve  
27 uma abstenção do Sr. Mário H. S. Gaidzinski e dois votos contrários do Sr. Roberto Glislere e  
28 do Sr. Tiago H. Stangherlin. Sendo a proposta aprovada:

29 “ MINUTA DE LEI XXXXXXXXXX Nº XXXX, Criciúma, XX DE XXXX DE 2015

30 *Institui, nos termos do §4º do artigo 182 da Constituição Federal, dos artigos 5º ao 8º da Lei*  
31 *Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e art. 37 e seguintes da Lei*  
32 *Complementar Municipal 095/2012 (Plano Diretor Participativo), o parcelamento, a*  
33 *edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não*  
34 *utilizado, enquanto instrumento de Indução ao Desenvolvimento Urbano, visando o*  
35 *cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de Criciúma, bem como*  
36 *extingue o Anexo I da Lei Complementar Municipal 095/2012, e dá outras providências.*

37 *O Prefeito Municipal de Criciúma, no uso das suas atribuições, faz saber que a Câmara de*  
38 *Vereadores de Criciúma aprovou e ele sanciona a presente Lei:*

39 **CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

40 *Art. 1º. Fica instituída no Município de Criciúma a Compulsoriedade do Uso do Solo, enquanto*  
41 *instrumento de Indução ao Desenvolvimento Urbano, nos termos estabelecidos no §4º do Art.*  
42 *182 da Constituição Federal, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da*  
43 *Cidade), bem como na Lei Complementar Municipal 095/2012 (Plano Diretor Participativo de*

44 Criciúma), em especial ao Capítulo II – da Compulsoriedade do Uso do Solo, artigos 37 a 45),  
45 bem como dispõe sobre formas, prazos e mecanismos para exercê-la.

46 Art. 2º. O Município DEVERÁ poder determinar o parcelamento, edificação ou utilização  
47 compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, sob pena de incidirem  
48 no imóvel, sucessivamente, nos termos dos artigos 5.º ao 8.º do Estatuto da Cidade e incisos I  
49 ao III do parágrafo único do art. 38 do Plano Diretor Participativo, os seguintes instrumentos  
50 urbanísticos:

51 I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsória;  
52 II. Imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;  
53 III. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

54 Art. 3º. Considera-se solo urbano não edificado, lote e/ou gleba com área igual ou superior a  
55 1.800 m<sup>2</sup> (mil e oitocentos metros quadrados) de área real, apresentada em levantamento  
56 cadastral, ou a soma dos lotes de um só proprietário, contíguos ou não, que ultrapasse a  
57 referida área, onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero, excepcionando-se  
58 os imóveis:

59 I - Utilizados como suporte para atividades econômicas que não necessitam de edificação para  
60 serem exercidas;  
61 II - Integrantes do sistema de áreas verdes do município;  
62 III - Localizados nas áreas de preservação ambiental;  
63 IV - Declarados de interesse para desapropriação e aqueles sujeitos ao exercício de direito de  
64 preempção (preferência);  
65 V - Cujas ocupações dependam de impedimento judicial;  
66 VI - Área que garanta o equilíbrio ecológico e que não necessite de edificação.

67 Parágrafo Único. A definição do caput deste artigo, no caso dos lotes voltados para a Avenida  
68 Centenário, independe das suas dimensões e áreas.

69 Art. 4º. Considera-se imóvel urbano subutilizado, lote e/ou gleba com área superior a 900 m<sup>2</sup>  
70 (novecentos metros quadrados) área real, apresentada em levantamento cadastral, que:

71 I - Mesmo edificado possua área construída inferior a 10% (dez por cento) de sua área real,  
72 licenciada e com habite-se da municipalidade;  
73 II - Possua edificação que, há mais de 01 (um) ano, esteja em ruínas, em estado de abandono,  
74 ou que tenha sido objeto de incêndio, de demolição, desabamento, ou que, de outra forma, não  
75 cumpra a função social da propriedade;  
76 III – Possua construções em estado de abandono.

77 §1º. As definições do Caput deste artigo, no caso dos lotes voltados para a Avenida Centenário,  
78 independem das suas dimensões e áreas.

79 §2º. Os casos omissos deverão ser analisados pelo Órgão de Planejamento Municipal  
80 legalmente instituído, e aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

81 Art. 5º. Considera-se imóvel urbano não utilizado a edificação desocupada, abandonada, ou  
82 em estado de abandono, paralisada ou em ruína, ressalvada aquelas que por força de  
83 legislação municipal sejam delimitadas como áreas que incidirão o direito de preempção,  
84 conforme preconiza o Estatuto da Cidade.

85 Art. 6º. A transmissão de imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da  
86 notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsória,  
87 sem interrupção de quaisquer prazos.

88 Art. 7º. Para efeito desta Lei, considerar-se-á os imóveis localizados nas zonas de uso do solo  
89 urbano, constantes no Anexo 9, da Lei Complementar nº 095/2012, sendo estas:

90 I – ZC1 – 4 – zona central 1 – 4 pavimentos;  
91 II – ZC2 – 16 – zona central 2 – 16 pavimentos;  
92 III – ZC3- 8 - zona central 3 – 8 pavimentos;  
93 IV – ZC3 - 5 - zona central 3 – 5 pavimentos;  
94 V – ZEIHC – zona de especial interesse histórico e cultural;  
95 VI – ZM1- 16 – zona mista 1 – 16 pavimentos;

96 VII – ZM1- 8 – zona mista 1 – 8 pavimentos;  
97 VIII – ZM2- 4 – zona mista 2 – 4 pavimentos.  
98 *Parágrafo Único. Fica extinto o Anexo I da Lei Complementar 095/2012 (Plano Diretor*  
99 *Participativo).*

## 100 **CAPÍTULO II**

### 101 **DA NOTIFICAÇÃO PARA APROVEITAMENTO COMPULSÓRIO**

102 *Art. 8º. O Poder Executivo fará notificar todos os proprietários de imóveis, localizados nas*  
103 *zonas de uso do solo constantes no Art. 7º, que apresentem as características mencionadas nos*  
104 *artigos 3º, 4º e 5º desta Lei, para que promovam o uso adequado, conforme a respectiva zona*  
105 *de uso de seu imóvel, através de parcelamento ou de edificação, devendo apresentar, dentro*  
106 *dos prazos a serem estabelecidos nesta Lei.*

107 *§1º. A notificação de que trata o caput do presente artigo será entregue por servidor do Órgão*  
108 *de Planejamento municipal diretamente ao proprietário da área ou seu representante legal, e,*  
109 *em se tratando de pessoa jurídica, a quem tenha poderes para representá-la.*

110 *§2º. Se nas três tentativas de notificação, com decurso de tempo de 15 dias entre si, não for*  
111 *possível a entrega ao proprietário o Município fará publicar a notificação através de edital em*  
112 *jornal local ou regional de ampla circulação e no Diário Oficial Eletrônico.*

113 *§3º. O Município poderá DEVERÁ averbar a notificação de que trata o caput do presente*  
114 *artigo junto à matrícula do imóvel perante o Registro de Imóveis.*

## 115 **CAPÍTULO III**

### 116 **DO APROVEITAMENTO DO IMÓVEL**

117 *Art. 9º. Dentro do prazo de um ano, contado da entrega da notificação ou da publicação do*  
118 *edital, poderá o proprietário apresentar projeto para parcelamento do solo e/ou edificação de*  
119 *sua propriedade, de maneira a descaracterizar a falta de uso ou função social definida no art.*  
120 *2º desta Lei, comprometendo-se a iniciar as obras em prazo não superior a 2 (dois) anos de*  
121 *sua aprovação e concluí-las em prazo inferior a 5 (cinco) anos da mesma data.*

122 *Parágrafo único. O prazo máximo para trâmite do projeto apresentado será aquele constante*  
123 *na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e na Lei do Código de Obras, devendo as*  
124 *irregularidades ser sanadas pelo interessado de modo a não prolongar o prazo de trâmite total*  
125 *acima de 6 meses, findos os quais o projeto será considerado automaticamente reprovado,*  
126 *ficando a propriedade sujeita ao Imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e*  
127 *a Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, de que tratam o art. 2º*  
128 *da presente Lei.*

129 *Art. 10º. Comunicada pelo proprietário do imóvel a impossibilidade financeira de promover o*  
130 *adequado aproveitamento do solo urbano, o Executivo poderá adotar outro instrumento*  
131 *urbanístico adequado, visando possibilitar o aproveitamento do imóvel ou aplicar de imediato*  
132 *os instrumentos previstos desta Lei: IPTU progressivo ou desapropriação com pagamento em*  
133 *títulos da dívida pública.*

## 134 **CAPÍTULO IV**

### 135 **DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO**

136 *Art. 11. Decorrido o prazo do art. 9º para a apresentação do projeto sem manifestação do*  
137 *proprietário, ou caso apresentado, seja o mesmo reprovado, passa a incidir sobre o imóvel*  
138 *objeto da notificação a progressividade temporal do Imposto Predial e Territorial Urbano, a*  
139 *partir do exercício fiscal imediatamente seguinte, com alíquota igual ao dobro da alíquota*  
140 *básica definida no Código Tributário Municipal, dobrando-se sucessivamente a alíquota em*  
141 *cada ano fiscal subsequente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, respeitada a alíquota*  
142 *máxima de 15% estabelecida pelo §1º do art. 7º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da*  
143 *Cidade).*

144 *§1º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar de forma adequada o imóvel não esteja*  
145 *atendida, no prazo de 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima,*  
146 *até que se cumpra à referida obrigação.*

147 §2º. A mesma penalidade será aplicada no caso de descumprimento dos prazos para início de  
148 obras e de término de obras, tratados no caput do art. 9º, a partir do exercício fiscal  
149 imediatamente subsequente.

150 §3º. A retomada da iniciativa de aproveitamento da área, mediante novo cronograma em  
151 relação aos prazos de que trata o art. 9º, manterá congelada a última alíquota progressiva  
152 aplicada ao Imposto Predial e Territorial Urbano, até o término das obras.

153 Art. 12. É vedado ao Poder Público estabelecer qualquer forma de isenção ou de anistia aos  
154 proprietários de imóveis que não estejam cumprindo sua função social, conforme § 3º do art.  
155 7º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e do §3º do Art. 44, da Lei  
156 Complementar nº 095/2012.

## 157 CAPÍTULO V

### 158 DA DESAPROPRIAÇÃO

159 Art. 13. Após decorrido o quinto exercício fiscal com aplicação da alíquota máxima do Imposto  
160 Predial e Territorial Urbano Progressivo, conforme art. 11 da presente Lei, fica facultado ao  
161 Poder Público a desapropriação do imóvel, com pagamento de indenização em títulos da dívida  
162 pública, conforme previsto no §2º do art. 8º da Lei 10.257/ 2001 (Estatuto da Cidade), num  
163 montante tal que:

164 I - Refletirá o valor de base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função  
165 de obras que tenha o Poder Público realizado na região de sua localização desde a emissão  
166 da notificação de que trata o art. 8º da presente Lei;

167 II - Não computará expectativa de ganhos, lucros cessantes nem juros compensatórios.

168 Parágrafo único. Caso autorizado pelo Senado Federal, na forma da legislação vigente,  
169 poderá o Município promover o pagamento da indenização de que trata o caput do presente  
170 artigo através de títulos da dívida pública, resgatáveis em até 10 (dez) anos, em parcelas anuais  
171 iguais e sucessivas, assegurados os juros legais.

## 172 CAPÍTULO VI

### 173 DISPOSIÇÕES FINAIS

174 Art. 14. No mesmo prazo consignado pelo art. 9º da presente Lei, poderá o proprietário  
175 notificado propor ao Poder Público a instituição de Consórcio Imobiliário, conforme Lei  
176 Complementar que institui o Consórcio Imobiliário, caso em que estará sustada a contagem de  
177 prazo até que haja pronunciamento por parte do Município a respeito do interesse em constituí-  
178 lo.

179 Art. 15. A presente Lei poderá ser regulamentada por Decreto do Chefe do Poder Executivo  
180 Municipal.

181 Art. 16. A presente Lei entra em vigor após a sua publicação, revogadas as disposições em  
182 contrário.”

183 Posteriormente, se apresentou a solicitação da Secretaria de Segurança e Cidadania do Estado  
184 de Santa Catarina, referente a possibilidade de flexibilização de prazo para apresentação de  
185 E.I.V. (equipamentos de segurança pública). Após a apresentação da minuta de projeto de Lei,  
186 houve por parte de todos os conselheiros a possibilidade de **aprovação de uma deliberação e**  
187 **posterior resolução do CDM**, permitindo especificamente a possibilidade de liberação de  
188 licença para a construção anteriormente a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança –  
189 EIV. Sendo que a deliberação seguirá este texto: **“O órgão municipal de planejamento**  
190 **urbano poderá conceder a licença de construção para empreendimentos destinados à**  
191 **implantação de equipamentos de segurança pública, como prevê o art. 35, IX, desta Lei,**  
192 **precedente à aprovação do EIV. A concessão da licença a que se refere o caput deste artigo**  
193 **fica condicionada a apresentação pelo empreendedor de termo de compromisso prevendo**  
194 **o protocolo de estudo prévio para o EIV no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da**  
195 **data de emissão da respectiva licença, sob pena de imediato embargo da obra. O**  
196 **empreendedor deverá apresentar juntamente com o projeto construtivos a delimitação da**  
197 **área de influência do empreendimento, com indicação dos acessos e sistema viário**  
198 **principal.”** O último assunto da pauta foi a ausência de membros e entidades e a definição de

199 uma metodologia para o chamamento de novos representantes das comunidades que se  
200 mostrarem aptos a preencher a cadeira de sua região no CDM, pois tanto a Lei Complementar  
201 nº 095/2012 quanto o regimento interno de funcionamento do CDM são omissos. Foi  
202 apresentado os nomes das entidades e ou membros faltantes e quanto as entidades se sugeriu  
203 que novamente se faça um ofício e se entregue em mãos para os representantes das entidades.  
204 O Sr. Jeferson Aléssio questionou novamente se houve a possibilidade de inserir o CAU –  
205 Conselho de Arquitetura e Urbanismo como uma entidade do CDM. A Dra. Erica Ghedin  
206 Orlandin respondeu que ainda não foi estudada esta possibilidade. Outros membros sugeriram  
207 que fosse mantida a proporcionalidade para que o CAU tenha a sua representatividade. Quanto  
208 aos representantes das regiões, foi também apresentada a lista dos faltantes, que perderam o  
209 direito de pertencer ao CDM, havendo a necessidade da escolha de novos membros nestas  
210 regiões. O Sr. Diógenes Nunes Almeida sugeriu que estes novos membros sejam escolhidos nas  
211 suas regiões. Foi também solicitado que a UABC – União de Associação de Bairros de Criciúma  
212 se envolva nesta escolha. A Dra. Erica disse que será publicado um Edital de Chamamento:  
213 **“ As entidades faltantes podem ser substituídas por outras de ramo semelhante.**  
214 **Entretanto, nos casos da representação das regiões, o Regimento Interno do CDM é**  
215 **omisso, cabendo, portanto, proposta de redação.**  
216 **Nos casos dos representantes das regiões administrativas, a comunicação da vacância do**  
217 **cargo se dará mediante publicação no Diário Oficial;**  
218 **Para fins de preenchimento da vaga será publicado em jornal de grande circulação local,**  
219 **bem como no Diário Oficial do município, a abertura de edital de convocação, o qual**  
220 **conterá prazo para inscrição e a data da eleição dos representantes;**  
221 **As inscrições deverão ficar abertas pelo prazo mínimo de 15 (quinze) dias, devendo o**  
222 **candidato, fazê-la por escrito na Secretaria do CDM, contendo os seus dados pessoais,**  
223 **assim como cópia do comprovante de residência, que ateste a representatividade da região**  
224 **pleiteada;**  
225 **Na data aprazada para as eleições os representantes do conselho, mediante votação**  
226 **secreta, promoverão a escolha dos candidatos, que será eleito por maioria simples;**  
227 **Havendo um só candidato à eleição, este será declarado vencedor;**  
228 **Não havendo candidato, o cargo será declarado vago, até novas eleições do conselho.”**  
229 Após a apresentação desta proposta a mesma foi aprovada, e também se aprovou que a escolha  
230 se faça nas regiões administrativas conforme a necessidade de preenchimento das seguintes  
231 vagas: 01 (titular e suplente) da região 01, 02 (titular e suplente) da região 03, 03 (titular e  
232 suplente) da região 04, 01 (titular e suplente) da região 06, 01 (titular e suplente) da região 07,  
233 02 (titular e suplente) da região 09, 01 (titular e suplente) da região 10.  
234 Nada mais havendo para registrar Eu, Giuliano Elias Colossi lavrei a presente ata, que depois  
235 de lida e aprovada, será por todos os presentes assinada.