

CONSELHO DA CIDADE
MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE-SC
ATA N.º 08/2024

Ata das Reuniões sobre a proposta de OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC), entre a Irineu Imóveis e o Município de Campo Alegre, realizadas nos dias 26 de junho, 03, 10, 17, 31 de julho e 07 de agosto de 2024, às 8 horas e 10 minutos, neste Município.

1 Aos vinte e seis dias do mês de junho, três, dez, dezessete e trinta e um dias de julho e
2 em sete de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro, sempre às oito horas e dez
3 minutos, na sala de reuniões do prédio anexo à Prefeitura, reuniram-se os membros do
4 Conselho da Cidade além de munícipes e profissionais convidados a analisar e debater
5 questões relacionadas aos possíveis impactos que poderão ocorrer em razão de uma
6 futura Operação Urbana Consorciada (OUC) entre a proponente, Irineu Imóveis e o
7 Município de Campo Alegre, na área de captação do manancial, que abastece o
8 município de Campo Alegre. As reuniões foram presididas pelo Vice-presidente, Fabiano
9 Monteiro Bicalho, na ausência de um presidente nomeado pela chefe do Poder
10 executivo. Inicialmente, foi explicado pela Secretária de Administração, Eleonora Bahr
11 Pessôa, que a apesar de ter sido dito na reunião anterior, durante a apresentação, que o
12 assunto já estava sendo discutido entre a proponente e o município a mais de um ano,
13 na realidade, ocorreram cerca de quatro conversas ao longo desse período e que o início
14 se deu com uma apresentação pública no auditório do Espaço Cultural e que
15 recentemente havia sido protocolado uma solicitação formal, sendo em seguida
16 encaminhada para apreciação do Conselho conforme previsto no plano Diretor. A partir
17 daí iniciou-se um grande debate ao logo de seis reuniões onde buscou-se compreender
18 todas as solicitações do empreendedor acerca das mudanças na legislação vigente
19 através de uma OUC que viabilizasse o empreendimento desejado e as contrapartidas
20 oferecidas ao município diante dos benefícios provenientes dessa OUC. Todos os
21 membros compreenderam que dentre tais contrapartidas, deveria ser incluído o
22 tratamento sanitário proveniente da infraestrutura do parque proposto, uma vez que
23 não seria razoável ter um empreendimento na área de captação com o tratamento
24 privado não prevendo que a mesma solução fosse aplicada à parte que ficará para o
25 município. Não houve consenso se a rua projetada de acesso ao parque a ao
26 condomínio deveria ser implantada no local proposto em razão dos grandes cortes que
27 aparentemente serão feitos, de acordo com as imagens apresentadas, ou se deveria ser
28 proposta nova rua circundando terreno. No entanto, se a rua permanecesse onde
29 proposto, não caberia impor ao município o custo de implantação, uma vez que
30 beneficiaria tanto o empreendedor quanto o município. Outro ponto muito discutido foi
31 a faixa de APP junto do curso d'água que abastece o reservatório municipal. Ao
32 contrário do empreendedor, entendeu-se, por maioria simples, que tal área deveria
33 ficar aos cuidados do município e não só a faixa de APP, mas uma faixa maior a fim de
34 proporcionar uso controlado ampliando a área do parque. O ponto mais controverso,
35 que demandou muitas análises e o convite a profissionais de outros municípios, é o
36 impacto que a implantação de um condomínio de lotes poderá causar na área do
37 manancial. Por fim, o conselho concluiu que o empreendimento não causará impactos
38 significativos quanto ao volume e a qualidade da água do manancial e que, portanto, os

39 benefícios trazidos à municipalidade são superiores ao ônus decorrentes do
40 empreendimento uma vez que os riscos podem ser mapeados e monitorados. Ao fim
41 das cinco primeiras reuniões, foi proposto texto de um ofício que depois de votado, será
42 encaminhado ao gabinete com as considerações deste Conselho. Anexos a esta ata
43 estão o ofício ao gabinete e a planilha com valores extraídos da proposta da Irineu
44 Imóveis e os valores calculados pela equipe técnica do SEPLUHA a fim de subsidiar as
45 proposições deste conselho. Sem mais questionamentos e colocações, audiência pública
46 foi encerrada.

47 Campo Alegre/SC, 07 de agosto de 2024.

CONSELHO DA CIDADE DE CAMPO ALEGRE (CONCIDADE)

Ofício nº 012 - CCCA/2024.

Campo Alegre/SC, 07 de agosto de 2024.

Ao Gabinete da Prefeita

Assunto: Operação Urbana Consorciada (OUC) “Mirante Cascata Paraíso”

Diante da solicitação do investidor IRINEU IMOVEIS LTDA, para a instituição de uma **Operação Urbana Consorciada (OUC)** no Município de Campo Alegre, protocolizada em 09/05/2024 sob o número 55191 e em resposta à sra. Prefeita Municipal, Alice Bayerl Grosskopf, que encaminhou para apreciação do Conselho da Cidade, conforme artigo 57 da Lei Complementar 147/2019, encaminhamos parecer sobre a proposta de Operação Urbana Consorciada “Mirante Cascata Paraíso”.

De acordo com o § 1º do Art. 32 do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001,

*“Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área **transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.**”*

Considerando o disposto no Art. 33, que define que a lei específica que aprovar a OUC constará o plano de operação urbana consorciada, que conterà no mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;*
- II – programa básico de ocupação da área;*
- III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;*
- IV – finalidades da operação;*
- V – estudo prévio de impacto de vizinhança;*
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 12.836, de 2013)*
- VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.*
- VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto*

CONSELHO DA CIDADE DE CAMPO ALEGRE (CONCIDADE)

no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)”

Considerando que um dos objetivos da OUC é promover melhorias urbanísticas estruturais e a criação de um parque municipal, como o apresentado nessa proposta, tem potencial para se tornar um atrativo transformador do turismo local;

Considerando que a pavimentação da Rua Cel. Bueno Franco até aproximadamente 200 metros da RM-040 trará melhorias sociais no entorno;

Considerando a proteção e a valorização ambiental da região que poderá ser atingida com a incorporação da faixa marginal do curso d'água e soluções que preservem a quantidade e a qualidade do manancial;

Por fim, considerando os benefícios que serão proporcionados ao empreendedor através da OUC, mediante alteração dos índices urbanísticos que permitirão, que não só viabilizarão o empreendimento solicitado, como também potencializarão o valor da terra, fazemos as seguintes considerações:

Durante cinco reuniões do Conselho da Cidade ocorridas entre os dias 26 de junho e 31 de julho de 2024, foram debatidas questões relacionadas aos possíveis impactos, positivos e negativos, que serão impostos ao município em razão da implantação da Operação Urbana Consorciada (OUC) apresentada e que devem ser levadas em consideração por este município.

O empreendimento está inserido na Área de Proteção Ambiental (APA) do “Alto Rio Turvo”, parcialmente no zoneamento urbano, Zona de Parque (ZPQ) e parcialmente no zoneamento rural, Zona de Proteção do Manancial (ZPM), cujo objetivo definido no Plano Diretor, Lei 147/2019, é impedir a contaminação do manancial protegendo a área de captação superficial de água doce que abastece toda região central da cidade.

Nesse sentido, o assunto foi muito discutido, principalmente sobre o impacto que tal empreendimento pode gerar na qualidade e na quantidade de água do manancial e se os usos propostos podem contaminar o manancial, bem como o precedente que se abre para a solicitação de mais empreendimentos, similares ou não, na bacia de captação de água.

Na busca por compreender os possíveis riscos ao manancial com a implantação do empreendimento, profissionais de outros municípios, se

CONSELHO DA CIDADE DE CAMPO ALEGRE (CONCIDADE)

juntaram ao CONCIDADE a fim de trocar experiências e ajudar o grupo a formar suas convicções.

Ainda sobre as questões ambientais, a intervenção urbanística proposta, com grandes cortes do terreno necessitarão de mais estudos, já que o afloramento rochoso no local será um desafio que precisará ser superado com qualidade ambiental e segurança.

Por fim, considerando os benefícios proporcionados à população de Campo Alegre e aos investidores, em decorrência da implantação da OUC, que trará um grande atrativo turístico e a grande valorização imobiliária que elevará o valor da terra consideravelmente no condomínio em questão, o Conselho considerou desproporcionais as contrapartidas oferecidas ao Município.

Assim, após extensos debates, o Conselho colocou em votação entre os conselheiros, três opções de voto em relação à proposta da OUC apresentada.

Opção 1 – Contrários à implantação de uma OUC no local;

Opção 2 – Favoráveis à OUC, desde que com outras contrapartidas; e

Opção 3 – Favoráveis à OUC, com as contrapartidas apresentadas pela Irineu Imóveis.

Os membros do Conselho da Cidade, após apreciação da proposta da Operação Urbana Consorciada – “Mirante Cascata Paraíso”, conforme previsto no Art. 57 do Plano Diretor, por unanimidade votou na opção 2, sendo favorável a implantação de uma OUC no local, com as contrapartidas sugeridas abaixo, mais equivalentes aos benefícios deste instrumento transformador, previsto no Estatuto da Cidade.

Benefícios concedidos ao investidor através da OUC:

1. Alteração do zoneamento ZPQ e ZPM em todo o perímetro dos imóveis matriculados nos números, 52.321 e 52.481, com área total de 464.000,00 m², para ZOS, que possibilitará a implantação do condomínio de aproximadamente 115 lotes e ZD4, que permitirá cerca de 20 lotes destinados a empreendimentos comerciais em frente ao parque municipal;

CONSELHO DA CIDADE DE CAMPO ALEGRE (CONCIDADE)

2. Dispensa da área destinada a equipamentos públicos de 5.000,00 m², obrigatórias para os condomínios de lotes com mais de 30 unidades residenciais;
3. Placa decorativa, com dados da OUC;
4. Denominação da rua de acesso ao condomínio Mirante Cascata Paraíso e ao parque municipal de “Rua Maria Raiser Machado”.

Contrapartidas ao Município para a implantação da OUC:

1. Área de 58.855,49m², como proposto, para implantação parque público, a ser transferido à municipalidade;
2. Arruamento de acesso ao condomínio e ao parque com área de 13.182,59 m², a ser transferido à municipalidade;
3. Projeto e execução de pavimentação e infraestrutura de trecho da Rua Cel. Bueno Franco e RM-040, aproximadamente 700 m;
4. Licenciamento ambiental do parque, acompanhado do PRAD de 6.500,00 m² com manutenção pelo tempo definido pelo órgão ambiental;
5. Projeto e execução das edificações e infraestrutura do parque, conforme projeto conceitual apresentado;
6. Área aproximada de 45.000 m², no entorno do reservatório e rio, faixa de 50 m, a ser transferido à municipalidade;
7. Implantação de sistema de tratamento de efluentes das infraestruturas do parque municipal.

Sem mais para o momento, nos colocamos à disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos.

Atenciosamente,

Fabiano Monteiro Bicalho
Vice Presidente do Conselho da Cidade do
Município de Campo Alegre/SC.

PLANILHA AUXILIAR - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC) "MIRANTE DA CASCATA PARAÍSO"

PROPOSTA INICIAL DO EMPREENDEDOR			
BENEFÍCIOS		CONTRAPARTIDAS	
ITEM	VALOR	ITEM	VALOR
Mudança dos zoneamentos ZPQ e ZPM, para ZOS e ZD4, das matrículas 52.321 e 52.481, totalizando área de 464.000,00m ²		Doação de terreno para parque público, área de 58.855,49m ²	R\$ 882.832,35
Isenção da Outorga Onerosa, 8% do valor venal	R\$ 560.000,00	Doação de terreno para arruamento, área de 13.182,59m ²	R\$ 197.738,85
Dispensa de área destinada a equipamentos públicos (neste caso 5.000,00m ²)	R\$ 75.000,00	Execução de Infraestrutura de trecho da Rua Cel. Bueno Franco, aprox. 280m	R\$ 12.504.751,17
Dispensa de necessidade de EIV		Execução da via de acesso ao empreendimento, com 119 vagas de estacionamento	
Placa condecorativa, informando a área de doação		Execução de três bolsões de estacionamento, totalizando 201 vagas e área total de 5.601,40m ²	
Denominação da Rua de acesso - "Rua Maria Raiser Machado"		Doação do projeto conceitual da área pública, contendo, parque, mirante e rua de acesso ao mirante, com espaços comerciais de apoio ao uso turístico.	
		Doação de material bota-fora	
		Licenciamento ambiental contemplando o licenciamento do complexo turístico e de lazer, acompanhando do PRAD de 6.500,00m ² , assim como sua execução, com fins a restituição de áreas degradadas a uma condição não degradada e iniciar o processo de regeneração na área objeto.	R\$ 228.500,00
		Pretensão de realizar reservatório de água a ser feito no córrego existente, que poderá atender a demanda hídrica do município	
		Compromisso na conscientização da APA do Rio Turvo, fazer constar no estatuto do empreendimento de que os proprietários deverão respeitar a faixa de APP	
TOTAL	R\$ 635.000,00	TOTAL	R\$ 13.813.822,37

PROPOSTA CONSELHO DA CIDADE			
BENEFÍCIOS		CONTRAPARTIDAS	
ITEM	VALOR	ITEM	VALOR
Mudança dos zoneamentos ZPQ e ZPM, para ZOS e ZD4, das matrículas 52.321 e 52.481, totalizando área de 464.000,00m ² . Sendo considerado 115 lotes, de 1.200m ² com valor de R\$800,00 por m ² .	R\$ 116.160.000,00	Doação de terreno para parque público, área de 58.855,49m ²	R\$ 882.832,35
Terreno Hotel de frente ao parque - 1 lote, área aprox. 5000m ² , com valor de R\$800 por m ²	R\$ 4.000.000,00	Doação de terreno para arruamento, área de 13.182,59m ²	R\$ 197.738,85
Terrenos comerciais - 21 lotes, área média de 500m ² com valor de R\$2000 por m ²	R\$ 21.000.000,00	Projeto e execução de Infraestrutura de trecho da Rua Cel. Bueno Franco e RM040, aprox. 700m	R\$ 2.500.000,00
Dispensa de área destinada a equipamentos públicos (neste caso 5.000,00m ²)	R\$ 75.000,00	Projeto e execução de três bolsões de estacionamento, totalizando 201 vagas e área total de 5.601,40m ² em paver.	R\$ 560.140,00
Placa condecorativa, informando a área de contrapartida da OUC		Projeto e execução da abertura da rua de acesso ao empreendimento e ao parque, sendo que considerado somente metade do custo, visto que o empreendimento também se beneficiará com a rua de aproximadamente 650,00m, com custo aproximado de R\$8.000.000,00	R\$ 4.000.000,00
Denominação da Rua de acesso - "Rua Maria Raiser Machado"		Licenciamento ambiental contemplando o licenciamento do complexo turístico e de lazer, acompanhando do PRAD de 6.500,00m ² , assim como sua execução, com fins a restituição de áreas degradadas a uma condição não degradada e iniciar o processo de regeneração na área objeto.	R\$ 228.500,00
		Doação de área no entorno do Reservatório e rio, faixa de 50m, totalizando aprox. área de 45.000m ²	R\$ 675.000,00
		Projeto e execução da área pública, contendo, parque, acesso ao mirante, com espaços comerciais de apoio ao uso turístico.	R\$ 3.000.000,00
TOTAL	R\$ 141.235.000,00	TOTAL	R\$ 12.044.211,20

VALOR ATUAL DO TERRENO	R\$ 7.000.000,00
VALOR GERAL DE VENDAS (VGV)	R\$ 141.160.000,00
VALORIZAÇÃO COM OUC	2017%