

CONSELHO DA CIDADE DE CAMPO ALEGRE (CONCIDADE)

Ofício nº 017 - CCCA/2024.

Campo Alegre/SC, 16 de outubro de 2024.

Ao Gabinete da Prefeita

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

Em resposta à sra. Prefeita Municipal, Alice Bayerl Grosskopf, que encaminhou para apreciação deste conselho, proposta de instituição de uma **Operação Urbana Consorciada (OUC)** entre o Município de Campo Alegre e a IRINEU IMÓVEIS LTDA, conforme artigo 57 da Lei Complementar 147/2019, encaminhamos parecer do **Conselho da Cidade** com as seguintes considerações:

Mais uma vez, manifestamos nosso apreço pelo projeto apresentado, que vem ao encontro de um desejo antigo do município em criar um parque que possa se tornar um grande atrativo turístico que movimente a economia local. Entendemos que a OUC em questão, será um instrumento de transformações significativas em âmbito municipal e que devemos, como representantes da sociedade, fazer os esforços necessários a proporcionar a este município, os benefícios que tal empreendimento trará, **garantindo o cumprimento dos princípios legais decorrentes do Estatuto da Cidade.**

Lei Federal nº 10.257/2001, artigo 32, parágrafo 1º.

*“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.**”*

É imprescindível para a legalidade da OUC, que a lei específica que aprovar a OUC, contenha o **Plano de Operação Urbana Consorciada**, previsto no artigo 33 do Estatuto da Cidade, devendo conter no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

CONSELHO DA CIDADE DE CAMPO ALEGRE (CONCIDADE)

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

Diante disso, consideramos que sem a execução das infraestruturas mínimas que promovam a visitação e conseqüentemente estimulem o desenvolvimento turístico aumentando os investimentos em serviços e no comércio local não traria os benefícios desejados com instituição da OUC.

Ademais, cabe ressaltar que um município pequeno como Campo Alegre, com uma equipe técnica reduzida e limitado pelo complexo processo de contratação de serviços, como reconhecido pelo investidor em suas justificativas, dificilmente conseguiria, num horizonte de curto ou médio prazo, materializar um parque com as instalações necessárias que promovam as transformações urbanísticas estruturais almejadas e conseqüentemente, as melhorias sociais decorrentes de um possível aumento turístico, não seriam alcançadas. Portanto, seria importante, não só para o município de Campo Alegre, mas para o próprio investidor, considerando que há lotes dedicados aos empreendimentos comerciais e de hotelaria, que a rua peatonal, os estacionamentos e a praça, contendo o espaço multiuso, o parque infantil e, ao menos, uma das edificações contendo sanitários e algum tipo de serviço de alimentação, sejam executados pelo investidor. Ficando para o município a responsabilidade de execução do Mirante, trilhas, decks e as demais edificações.

Torna-se necessário portanto, rever as questões elencadas pelo investidor como inegociáveis, e que o município não tem como assumir, sob o risco de não se concretizar um desejo antigo da população de Campo Alegre, expressa no Plano Diretor de 2019.

CONSELHO DA CIDADE DE CAMPO ALEGRE (CONCIDADE)

Também não é possível conceber que o custo da via de acesso ao parque e ao condomínio idealizado pelo investidor, seja integralmente posto como contrapartida do investidor ao município, uma vez que ambos serão beneficiados e que o justo seria, ao menos, a divisão igualitária desse do ônus.

Cabe ressaltar que o instrumento que possibilita a instituição de uma OUC, permite dentre as várias flexibilizações da legislação, a alteração dos índices urbanísticos, que poderão ser ajustadas conforme as necessidades do empreendimento a fim de torná-lo viável ao mesmo tempo que custeie as infraestruturas públicas necessárias.

A área de captação de água, um dos pontos de discordância, é de extrema importância para a população local e sob nenhuma hipótese pode-se abrir mão de garantir maior segurança a ela. Certamente dividir a APP em vários lotes privados, não é o melhor caminho. Porém, diante das preocupações do investidor e também do município, sugerimos uma solução alternativa que tranquilize o município e ao mesmo tempo permita que a APP continue privativa do condomínio, dentro da fração da área comum, mas não dos lotes.

Ressaltamos que nenhuma imposição posta pelo condomínio sobre a proibição de utilização das APPs é superior ou mais eficaz que a própria legislação ambiental. Portanto, averbação na matrícula, como garantia do cumprimento da lei, é meramente redundância.

A alteração dos índices urbanísticos, como mencionado anteriormente, está previsto no artigo 32, parágrafo 2º, inciso I, da Lei Federal nº 10.257/2001, portanto poderá ser feita sem qualquer problema, de acordo com a necessidade do empreendedor. Já a outorga onerosa do direito de uso e a área destinada à equipamentos públicos e comunitários, obrigatórios para implantação de condomínio de lotes, são obrigatoriedades destinadas a melhorias urbanísticas que ocorrerão em razão da OUC, porém, essas melhorias são as contrapartidas da alteração do zoneamento e dos índices, permitindo um uso anteriormente proibido, não cabendo aqui a desobrigação da outorga ou da área de equipamentos comunitários. Mas, caberia a conversão dos valores equivalentes em serviços que o município tenha dificuldade em executar. Portanto, existe mais de uma maneira, além pecuniária, que poderia ser aplicada aqui.

CONSELHO DA CIDADE DE CAMPO ALEGRE (CONCIDADE)

A apresentação de estudo prévio de Impacto de vizinhança (EIV), é item mínimo obrigatório para a instauração de uma OUC, não podendo ser abolida pelo poder municipal.

Por fim, considerando os interesses do município e igualmente os do investidor, apontamos questões a serem analisadas pelo poder público e pelo investidor, Irineu Imóveis, a fim de tornar essa Operação Urbana um sucesso imobiliário, inquestionável quanto a sua legalidade ou desvio de finalidade beneficiando o investidor em detrimento da população campoalegrense.

Itens mínimos obrigatórios do Plano da Operação Urbana Consorciada:

Inciso I - Definição da área a ser atingida

perímetro das matrículas 52.321 e 52.481 incluindo parte da Rua Cel. Bueno Franco e da RM 040 até a caixa d'água.

II – Programa básico de ocupação da área

Implantação do parque municipal Mirante cascata Paraíso contemplando áreas de lazer, mirante, serviços, abertura de via de acesso, trilhas ecológicas e condomínio de lotes.

III – Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

Com a implantação da OUC, pretende-se atrair um grande número de turistas, que ao visitar o município, proporcionem o giro da economia nos diversos serviços que devem ser criados diante dessa possível demanda.

IV – Finalidades da operação

Implantar parque municipal destinado a potencializar as atividades turísticas em território municipal e a conservação ambiental no entorno da Cascata Paraíso e a preservação da captação de água do manancial para o abastecimento público.

V – Estudo prévio de impacto de vizinhança

Empreendimento de grande impacto na região central de Campo Alegre a ser dimensionado a fim de definir ações mitigadoras quando necessárias.

CONSELHO DA CIDADE DE CAMPO ALEGRE (CONCIDADE)

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;

1. Área de 58.855,49 m² e 4.468,40 m², como proposto, para implantação do parque público a ser transferido à municipalidade;
2. Arruamento de acesso ao condomínio Mirante Cascata Paraíso 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, sendo o prazo condicionado ao Certificado de Conclusão de Obras do condomínio;
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 da rua peatonal, estacionamentos e praça, contendo o espaço multiuso, o parque infantil e, ao menos, uma das edificações contendo sanitários e algum tipo de serviço de alimentação.

VII – Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Criação de uma comissão composta por setores da sociedade civil, representantes dos investidores e poder público municipal com o objetivo de fiscalizar a operação urbana consorciada.

VIII - Natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2o do art. 32 desta Lei.

1. Inclusão do imóvel, localizada na ZPM, para perímetro urbano.
2. Alteração dos zoneamentos ZPQ e ZPM no perímetro dos imóveis matriculados nos números, 52.321 e 52.481, com área total de 464.000,00 m², para os zoneamentos ZOS e ZD4, possibilitando a implantação de condomínio de lotes e empreendimentos comerciais e hoteleiros.
3. Placa decorativa, com dados da OUC;

CONSELHO DA CIDADE DE CAMPO ALEGRE (CONCIDADE)

4. Denominação da rua de acesso ao condomínio Mirante Cascata Paraíso e ao parque municipal de “Rua Maria Raiser Machado”;
5. Execução das trilhas, decks e demais edificações que compõem a estrutura do parque.

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.