

**GABINETE DA PREFEITA**

Ofício nº 208/2024-GAPRE

Campo Alegre/SC., 13 de agosto de 2024.

Assunto: Responde ofício data de 08 de maio de 2024,

Prezada Senhora,

Em atendimento ao seu ofício, datado de 08 de maio de 2024, encaminhando o Caderno de Apresentação da Operação Urbana Consorciada “Mirante da Cascata Paraíso” para apresentação ao Conselho da Cidade, informamos conforme segue:

1. Inicialmente apreciamos novamente o Caderno, parabenizamos pelo Projeto apresentado e agradecemos a disposição de empreender no nosso Município;
2. Na sequência encaminhamos o Projeto ao Conselho da Cidade, onde após a apresentação no dia 10/07/2024, aconteceram mais 05 (cinco) reuniões para análise, levantamento e estudo da proposta, conforme informado por meio do Ofício nº 12/2024, datado de 07 de agosto de 2024, e por nós recebido nesta mesma data;
3. Considerando que por meio do Ofício nº 12/2024, do Conselho da Cidade, este se manifestou favorável quanto a implantação da OUC, desde que com outras compartilhadas;
4. Encaminho para conhecimento e manifestação, em anexo o Ofício nº 12/2024 com as contrapartidas apontadas pelo Conselho como objeto da Operação Urbana Consorciada (OUC), conforme se encontram descritas ali.

Por fim, colocamo-nos a disposição para as informações que se fizerem necessárias, em tempo renovamos nossas manifestações de respeito e distinta consideração.

Atenciosamente,

ALICE BAYERL  
GROSSKOPF:527854  
59920

Assinado de forma digital por  
ALICE BAYERL  
GROSSKOPF:52785459920  
Dados: 2024.08.15 08:15:36 -03'00'

**ALICE BAYERL GROSSKOPF**  
**Prefeita Municipal**

Á

**Ilm<sup>a</sup>. Sr<sup>a</sup>. ALINE DE SOUZA MEDEIROS.**

**Angelin Topografia e Soluções Imobiliárias.**

**Rua XV de Novembro, nº 722, Sala 01, Centro.**

**CEP: 89201-600 – Joinville/SC.**

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 58.855,49m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.**