



Estado de Santa Catarina
PREFEITURA DE JOAÇABA

PROJETO DE LEI Nº 3.862 DE 29 DE OUTUBRO DE 2021.

**AUTORIZA RECEBER INDENIZAÇÃO REFERENTE À
ÁREA VERDE DO CONJUNTO HABITACIONAL
POPULAR - CLARA ADÉLIA, ALTERANDO SUA
DESTINAÇÃO, QUE ESPECIFICA.**

O Prefeito do Município de Joaçaba(SC),

Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara de Vereadores aprova e eu sanciono a seguinte,

LEI:

Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a receber indenização pela transferência de propriedade de 114,25m² da Área Verde n. 05, pela edificação do Lote n. 13 – Quadra 5 do Conjunto Habitacional Popular - Clara Adélia.

§1º O valor da indenização, conforme avaliação anexa, atualizada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – IBGE, é de R\$ 24.556,55, que poderá ser paga à vista ou de forma parcelada, em até 48 vezes, vencíveis mensalmente.

§2º Em janeiro de cada ano o saldo remanescente será corrigido e serão emitidas 12 (doze) parcelas, com vencimento mensal, até o pagamento integral, sendo que as mesmas serão corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC.

§3º Vencendo 05 (cinco) parcelas consecutivas ou não, considera-se rescindido o acordo, devolvendo-se a quantia paga a Ivete Merlo e prosseguindo-se a ação demolitória.

Art. 2º Pago integralmente o valor da indenização e homologado o acordo nos autos n. 0003038-46.2012.8.24.0037, da 2ª Vara Cível da Comarca de Joaçaba, a área de 114,25m² deixará de ser área verde e passará a ser de propriedade de Ivete Merlo, que é proprietária do Lote n. 13 – Quadra 5 do Conjunto Habitacional Popular - Clara Adélia, cabendo à mesma tomar as providências administrativas para membrar a área em seu imóvel.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Joaçaba, SC, em 29 de outubro de 2021.

DIOCLÉSIO RAGNINI
Prefeito



Estado de Santa Catarina
PREFEITURA DE JOAÇABA

**JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI Nº 3.862
DE 29 DE OUTUBRO DE 2021.**

Nobres Senhores Vereadores:

Em 2011, por meio do Inquérito Civil n. 06.2011.00004257-3 MPSC foi verificado que no Conjunto Habitacional Popular Clara Adélia haviam algumas invasões de áreas verdes, oportunidade em que o Município, como titular das referidas áreas, ingressou com várias demandas judiciais visando a desocupação.

Contudo, no decorrer do processo n. 0003038-46.2012.8.24.0037 – 2ª Vara Cível da Comarca de Joaçaba, por se tratar de Conjunto Habitacional Popular, com edificações residenciais, o próprio MPSC apresentou parecer (documento anexo) sugerindo que o Município promovesse avaliação da área invadida, por profissional habilitado (laudo anexo), e que a proprietária do Lote n. 13 – Quadra 5, Ivete Merlo, promovesse indenização da gleba (114,25m² - da Área Verde n. 5).

Conforme parecer do MPSC, o valor da indenização deve ser atualizado até a data do efetivo pagamento. A correção do valor da indenização, calculada em abril de 2016, ocorreu pela aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, pois a Planta de Valores do Município também é corrigida por tal índice.

Pelo exposto, a fim de possibilitar a realização de acordo nos autos já mencionados, permitindo aos proprietários do Lote n. 13 – Quadra 5 a regularização da edificação, solicita-se a apreciação e aprovação do presente projeto de lei.

Atenciosamente.

Joaçaba, SC, em 29 de outubro de 2021.

DIOCLÉSIO RAGNINI
Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA

Av. XV de Novembro, 378 – Centro – Joaçaba – SC
CGC/MF 82939380/0001-99 – Fone (49) 3527-8800 Fax (49) 3522-0871

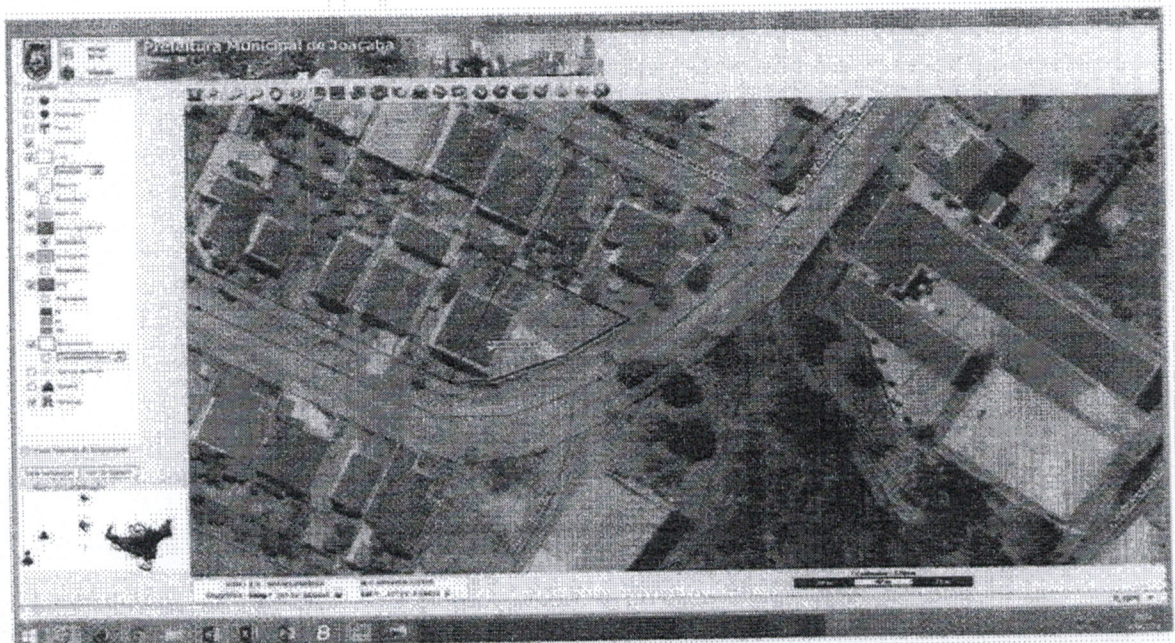
Poder Judiciário
de Santa Catarina
Fl. 225
Ga

LAUDO DE VISTORIA

Descrição:	Laudo de Vistoria do imóvel.
Objeto:	Lote 13 Quadra Q05 – Loteamento Clara Adélia Rua Vereador Hamilton Antonio
Proprietário:	Ivete Merlo
Data:	14 de abril de 2016.

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

A área objeto deste laudo trata-se de parte de uma edificação residencial construída sobre uma área verde localizada no Loteamento Clara Adélia, no município de Joaçaba, com cadastro de IPTU nº01.09.012.0197, conforme imagem abaixo:





PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA

Av. XV de Novembro, 378 – Centro – Joaçaba – SC
CGC/MF 82939380/0001-99 – Fone (49) 3527-8800 Fax (49) 3522-0871

Poder Judiciário
de Santa Catarina

Fl. 122

CA

Atualmente o imóvel está inserido em uma zona urbana denominada ZD1 – zona de Desenvolvimento 01 conforme Lei de Zoneamento de 12 de fevereiro de 2007.

2. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é apresentar as informações solicitadas conforme memorando, referente a área verde invadida, como também informar o valor do m² da área verde ocupada pela construção do Lote 13 da Quadra 05, para resolução dos processos judiciais.

3. VISTORIA

Conforme vistoria “*in loco*” realizada no Loteamento Clara Adélia em 12/04/2016 pelos técnicos da Secretaria de Infraestrutura, verificou-se que a área edificada levantada, executada em área de verde, é de **46,90 m²** em acordo com a atual planta planimétrica da AMMOC. (imagem anexa)

Informamos também que o valor do M² para esta área, conforme praticada nas avaliações para ITBI do município é de R\$ 166,46.

Isto posto, cabe salientar que a referida área verde total mede 687,43 m² conforme quadro de estatística das áreas da planta planimétrica, tem-se que traçando-se uma linha paralela do canto frontal vertical da edificação até o limite da divisa (fundos) tem-se uma área de 114,25m², aproximadamente. Constatou-se também, que a medida frontal (fachada) da edificação é de 11,00m.

Informamos ainda, a existência de uma rampa de acesso para veículos junto a edificação (foto anexa), também executada sobre a mesma área verde.

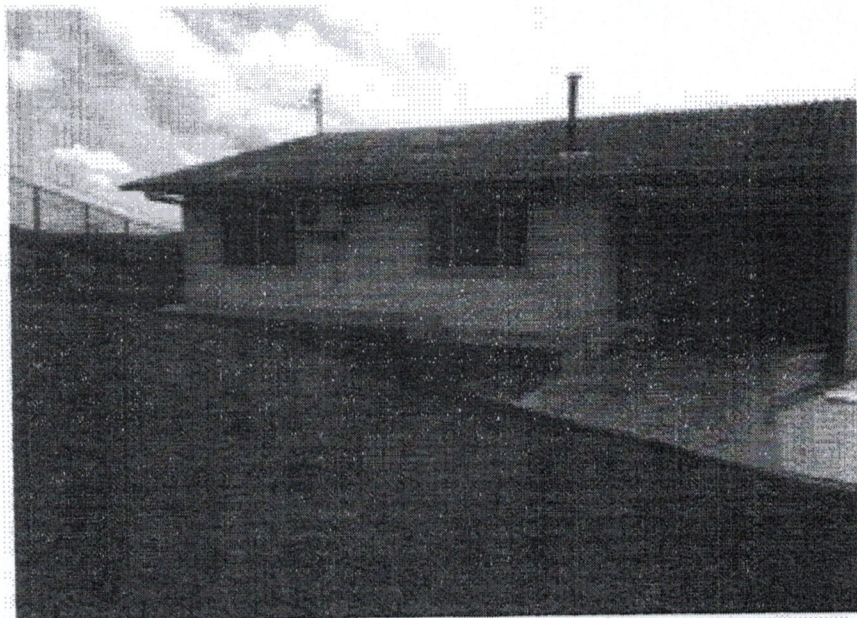
Kenya Xavier Ferreira
Arq. Kenya Xavier Ferreira
Secretaria de Infraestrutura
CAUJSC Nº A91708-7
Prefeitura Joaçaba



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA

Av. XV de Novembro, 378 – Centro – Joaçaba – SC
CGC/MF 82939380/0001-99 – Fone (49) 3527-8800 Fax (49) 3522-0871

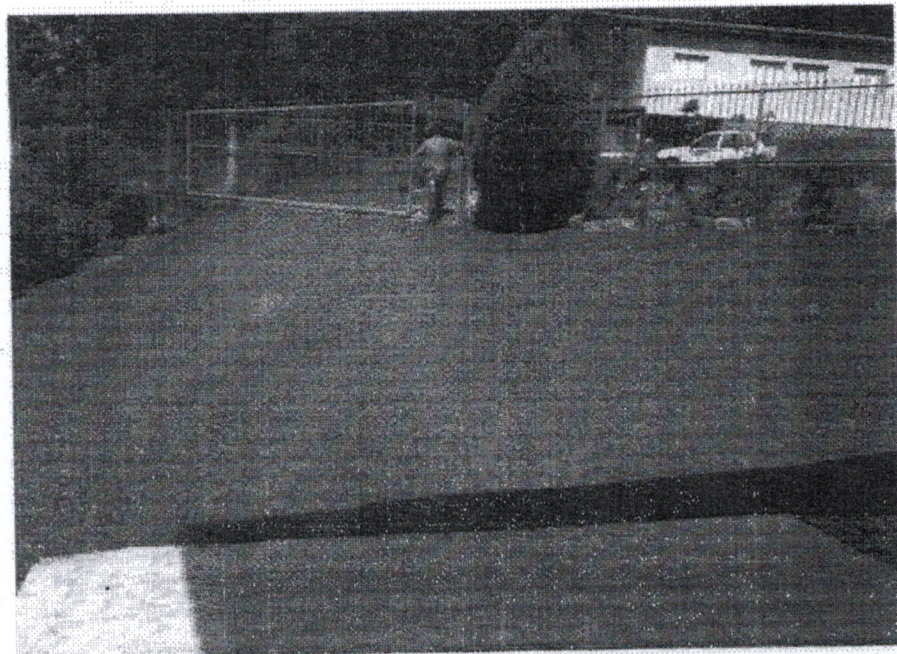
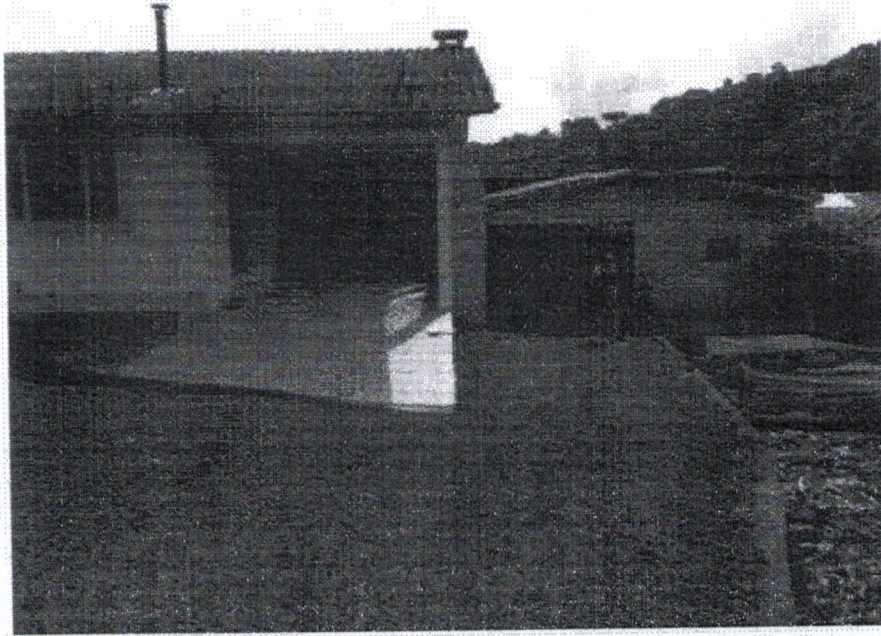
ANEXO - Relação de fotos





PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA

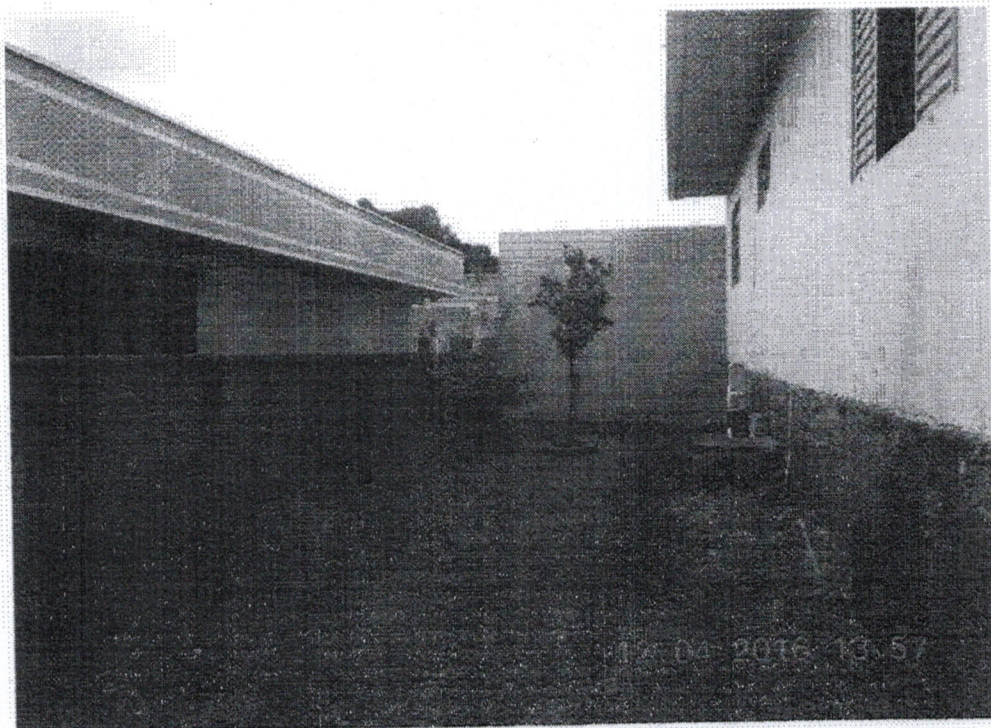
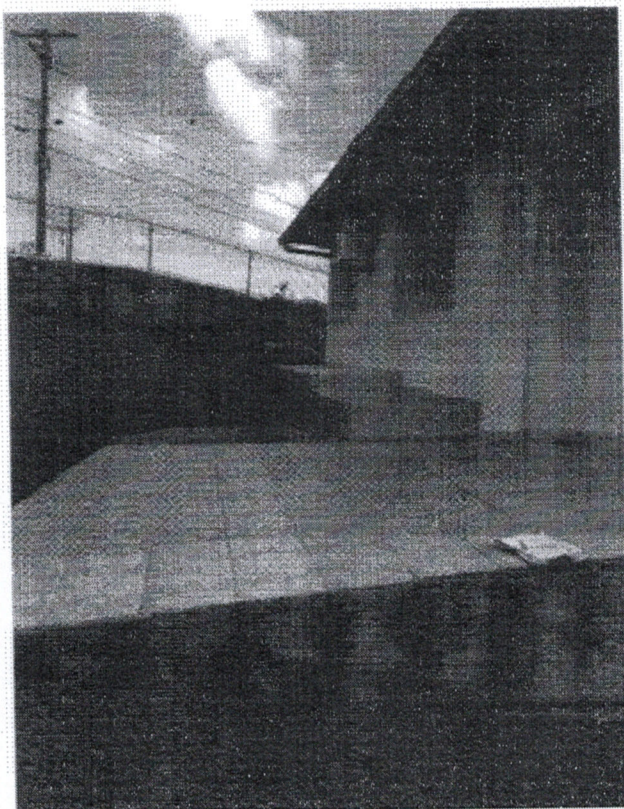
Av. XV de Novembro, 378 – Centro – Joaçaba – SC
CGC/MF 82939380/0001-99 – Fone (49) 3527-8800 Fax (49) 3522-0871

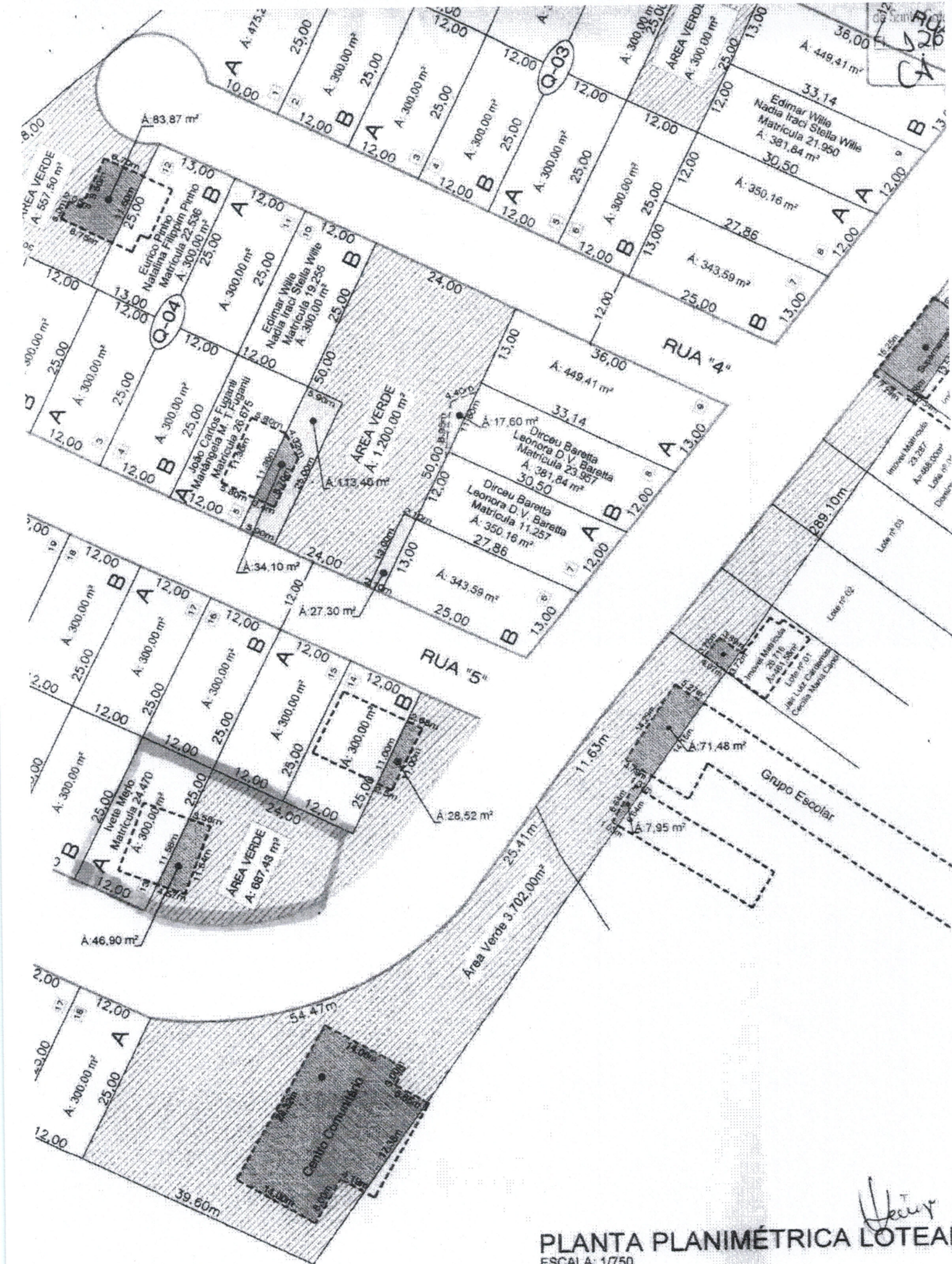




PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA

Av. XV de Novembro, 378 – Centro – Joaçaba – SC
CGC/MF 82939380/0001-99 – Fone (49) 3527-8800 Fax (49) 3522-0871





PLANTA PLANIMÉTRICA LOTEAL
 ESCALA: 1/750

Handwritten signature

Estado de Santa Catarina
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOACABA

Página: 1/2
 Poder Judiciário
 Data: 14/04/2016
 DE SANTA CATARINA
 KENIA
 FL. 03

Relação de Registro das Opções do BCI referente ao Ano de 2016

Imóvel: 10692 Inscrição Imo.: 01.09.012.0208.001.001 Inscrição Ant.: 01.08.018.0198.001
 Contribuinte: 31520 - IVETE MERLO
 Co-responsável:
 Proprietários:

Cep: 89600-000
 Bloco:
 Número: 1000

Logradouro: 42 - Rua VEREADOR HAMILTON ANTONIO ROSSIN
 Complemento:
 Condomínio:
 Loteamento: 7 - COHAB CLARA ADÉLIA
 Bairro: 10 - CLARA ADELIA
 Distrito: 1 - JOAÇABA
 Englobados: 32772,32773

Apto:
 Lado: Direito
 Seção: 1060
 Lote: 13
 Quadra: 05
 Matrícula: 24.470
 Situação: Ativo

Este imóvel não possui testadas secundárias.

Item	Descrição	Abrevia	Valor
00026/74	Ocupação Do Lote	Construído	
00027/20	Patrimônio	Particular	
00028/25	Utilização	Residencial	
00029/26	Murado	Sim	
00030/23	Passado	Sim	
00032/01	Imune/Isento de IPTU	Não	
00033/01	TSU - Isenção	Não	
00035/16	Situação da quadra	Meio de Quadra	
00036/13	Topografia	Plano	
00037/29	Pedologia	Firme	
00039/03	Multa Falta ou Falsidade no Cadastro	Não	
00058/15	Tipo	Casa	
00059/20	Alinhamento	Recuada	
00060/28	Locação	Conjugada	
00061/17	Situação	Frente	
00062/86	Estrutura	Alvenaria e Concreto	
00063/27	Cobertura	Cimento/Amianto	
00064/28	Paredes	Alvenaria	
00065/30	Revestimento Externo	Reboco	
00066/24	Vedações Esquadrias	Ferro	
00067/17	Padrão de Construção	Bom	
00071/28	Lançamento Englobado	Sim	
00100/99	Testada principal	ML	12,00
00110/99	Profundidade		25,00
00111/99	Área do Terreno		300,00
00113/99	Area construida da unidade		88,00
00114/98	total de unid. no lote		3
00115/99	area total construida		126,50
00116/99	afastamento frontal		6,00
00117/98	Numero de Pavimentos		1
00119/01	Coleta de Lixo	Sim	
00120/98	Numero de Passadas (Col. Lixo)		3
00121/01	Limpeza Pública	Sim	
00122/01	Eletricidade	Sim	
00123/01	Iluminação	Sim	
00124/01	Pavimentação	Sim	
00125/01	Água	Sim	
00126/02	Esgoto	Não	

Relação de Registro das Opções do BCI referente ao Ano de 2016

KENIA
 Poder Ju
 Fl. 12
 CA

Imóvel: 10692 Inscrição Imo.: 01.09.012.0208.001.001 Inscrição Ant.: 01.08.016.0198.001
 Contribuinte: 31520 - IVETE MERLO
 Co-responsável:
 Proprietários:

Cep: 89600-000
 Bloco:
 Número: 1000

Logradouro: 42 - Rua VEREADOR HAMILTON ANTONIO ROSSIN
 Complemento:
 Condomínio:
 Loteamento: 7 - COHAB CLARA ADÉLIA
 Bairro: 10 - CLARA ADELIA
 Distrito: 1 - JOAÇABA
 Englobados: 32772,32773

Apto:
 Lado: Direito
 Seção: 1060
 Lote: 13
 Quadra: 05
 Matrícula: 24.470
 Situação: Ativo

Este imóvel não possui testadas secundárias.

Item	Descrição	Abrevia	Valor
00127/01	Iluminação Pública	Sim	
00128/99	Valor m2 do Terreno	RS***	166,46
00129/99	Valor do M2 da Construção	RS***	582,29
00130/99	Valor Venal do Terreno - VVT Cálculo FR	RS***	24.317,63
00132/99	Valor Venal do Terreno - VVT	RS***	34.739,48
00133/99	Redução VVT (Lei 291/2014)	%	30,00
00135/99	Valor Venal Predial - VVP Unidade	RS***	29.925,05
00140/99	Valor Venal do Imóvel - VVI Cálculo	RS***	54.242,68
00142/99	Valor Venal do Imóvel - VVI	RS***	64.664,53
00152/99	VVI e Seus Englobados	RS***	86.307,76
00160/99	VVT e Seus Englobados - Cálculo	RS***	34.956,60
00162/99	VVT e Seus Englobados	RS***	49.938,00
00170/04	Cálculo Reavaliação	Nenhuma	
00200/99	Fração Ideal	M***	208,70
00210/99	Somatória de Pontos da Construção	Ponto	0,73
00224/01	Pavimentação Executada na Seção Parcial	Sim	
00290/99	Aliquota do Imposto	%****	0,60
00291/99	Aliquota do Imposto Territorial	%****	0,36
00751/02	Tem Piscina?	NAO	
00760/96	Exercícios em Dívida		
00780/96	Seção Antiga	1605	
00781/96	Seção Principal do Imóvel	1060	

Total de Registro de Opções do BCI: 60

PREFEITURA DE JOAÇABA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E POSTURAS

Poder Judiciário
de Santa Catarina
Fl. 23

AUTO DE INFRAÇÃO PARA DEMOLIÇÃO

N.º 007/2012

LANÇAMENTO AUTO DE INFRAÇÃO PARA DEMOLIÇÃO

LOCAL JOAÇABA - SC	DATA 16/04/2012
-----------------------	--------------------

SUJEITO PASSIVO

NOME IVETE MERLO	CNPJ/CPF: 525.517.339-87	INSCRIÇÃO NO CMC -
ENDEREÇO RUA VEREADOR HAMILTON ANTONIO ROSSIN, 1000- LOT. CLARA ADÉLIA - JOAÇABA - SC IPTU Nº 01.09.012.0208	MUNICÍPIO JOAÇABA	UF SC

O SUJEITO PASSIVO FICA NOTIFICADO A PROMOVER A DEMOLIÇÃO TOTAL DA OBRA/BENFEITORIA NO RAZO DE **30 (TRINTA) DIAS**, A CONTAR DA DATA DO CIENTE, CONFORME LEI COMPLEMENTAR Nº 136 DE 12 DE FEVEREIRO DE 2007.

HISTÓRICO

LOTE 13 DA QUADRA 05 EM CONDIÇÃO IRREGULAR, OCUPANDO PARTE DA ÁREA DELIMITADA COM ÁREA VERDE 05 COM AS SEGUINTE BENFEITORIAS:

1. CERCA/MURO EM ANVENARIA E ESTRUTURA METALICA PARA FINS DE FECHAMENTO DE TERRENO;
2. PARTE DE EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL EM ALVENARIA COM 01 PAVIMENTO.

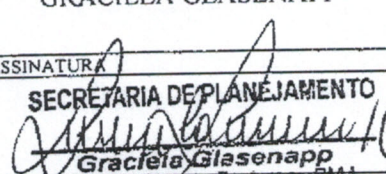
O CONTRIBUINTE SUPRACITADO DEVERÁ PROMOVER A DESOBSTRUÇÃO DA ÁREA VERDE 05 CORRESPONDENTE A 46,90 M², CONFORME CONSTA NO LEVANTAMENTO FEITO PELA AMMOC EM PLANTA PLANIMÉTRICA DO LOTEAMENTO CLARA ADÉLIA EM JANEIRO/2012, ATRAVÉS DA DEMOLIÇÃO DO MURO/CERCA E DE PARTE DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL COM POSTERIOR REMOÇÃO DOS ENTULHOS GERADOS.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

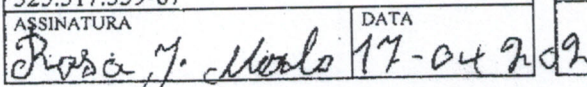
DA INFRAÇÃO
INFRAÇÃO DO ART. 51, SESSÃO III DA LEI COMPLEMENTAR Nº 136/2007 - LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO E LEI FEDERAL Nº 6.766/79.

DA DEMOLIÇÃO
ARTIGOS 352, 353, 354 E 355 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 134 DE 12/02/2007

AUTORIDADE FISCAL

NOME GRACIELA GLASENAPP
ASSINATURA  SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO Graciela Glasenapp Fiscal de Obras e Posturas - PMJ Matricula: 9486

CIENTE DO SUJEITO PASSIVO

NOME IVETE MERLO	
CARGO/CPF 525.517.339-87	
ASSINATURA 	DATA 17-04-2012

ANEXOS DESTA NOTIFICAÇÃO

PARECER JURÍDICO



TESTEMUNHAS

NOME:

NOME:



Estado de Santa Catarina
PREFEITURA DE JOAÇABA

Poder Judiciário
de Santa Catarina
Fl. 24

**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
SETOR DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E POSTURAS**

NOTIFICAÇÃO N.º 026/2012

Prezado(a) Senhor(a): **IVETE MERLO**

Pelo presente, solicitamos o cumprimento das determinações constantes no Laudo de Vistoria Técnica para Demolição, realizado pela Comissão Técnica Especial de Avaliação da Prefeitura de Joaçaba, em edificação de sua propriedade, localizada na Rua Vereador Hamilton Rossin, no Loteamento Clara Adélia, neste Município.

Informamos ainda que, dentro do prazo de **03 (TRÊS) DIAS**, a contar da data do ciente, o proprietário da referida benfeitoria poderá manifestar-se junto ao setor competente, através de documento protocolizado nesta municipalidade.

Contando com seu pronto atendimento a nossa solicitação.

Atenciosamente.

Joaçaba, 28 de fevereiro de 2012.

Ciente:

06/03/2012
Ivete Merlo

CIENTE DO RESPONSÁVEL



ANEXOS: LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA PERTINENTE AO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE IVETE MERLO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
Graciele Giasenapp
Graciele Giasenapp
Fiscal de Obras e Posturas - PMJ
Matricula: 9488



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA

Poder Judiciário
de Santa Catarina
Fl. 25
J

LAUDO TÉCNICO

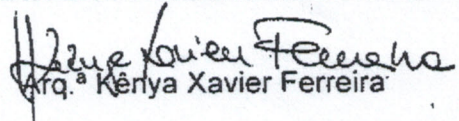
Objeto:	LOTEAMENTO CLARA ADÉLIA		
Detalhamento:	Laudo de vistoria técnica para demolição realizado pela Comissão Técnica Especial de Avaliação da PMJ		
Versão:	01	Data:	08 de fevereiro de 2012.

PROPRIETÁRIO: Ivete Merlo

ENDEREÇO: Rua Vereador Hamilton Rossin Lote 013 da Quadra 05
Loteamento Clara Adélia - Conjunto Habitacional Popular
Joaçaba/SC

DESCRIÇÃO:

**LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA PARA
DEMOLIÇÃO/DESOBSTRUÇÃO DE BENFEITORIAS REALIZADAS
EM ÁREA DELIMITADA COMO 'ÁREA VERDE 5' CONFORME MAPA
DE LOTEAMENTO**

Responsáveis Técnicos da Comissão:	 Eng.º Ricardo Felipe Massignani
	Fiscal Sandra Aparecida Ascari



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA

Poder Judiciário
de Santa Catarina
Fl. 26
J

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

O objeto deste laudo trata-se de benfeitorias realizadas em *Área Verde* 05 localizada na Quadra 05 do Loteamento Clara Adélia – Conjunto Habitacional Popular, no município de Joaçaba, realizadas pelo proprietário do Lote 13 da Quadra 05 – confrontante com a referida área, conforme Mapa Loteamento original aprovado em 30/08/82, Planta do Conjunto Habitacional Clara Adélia – Projeto Urbanístico aprovado em 29/08/2008, e Planta Planimétrica Loteamento Clara Adélia – Localização do Projeto Proposto, atualizada pela Associação dos Municípios do Meio Oeste Catarinense – AMMOC – em 01/2012.

Quadra 05

Lote 13 – Matrícula 24.470 com Inscrição Imobiliária 01.09.012.0208

Proprietário: Ivete Merlo

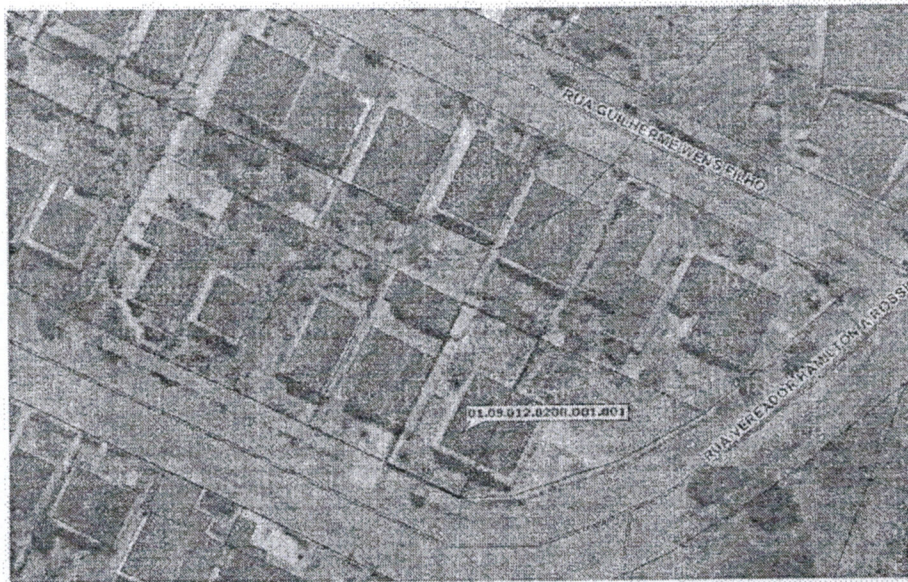


Figura 01 – Imagem Georeferenciamento – Loteamento Clara Adélia

Atualmente o referido loteamento está inserido parte em zona urbana denominada ZD1 – Zona de Desenvolvimento 1 - e parte em ZR3 – Zona Residencial 3 - conforme Mapa de Zoneamento do Anexo II da Lei nº 137 (Lei de Zoneamento) de 12 de Fevereiro de 2007.

[Handwritten signature]
2



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA

Podar Judiciária
de Santa Catarina
Fl. 2+

Quadra 01 – Área Verde 01 com 682,57m²

Quadra 02 – Área Verde 02 com 300,00m²

Quadra 03 – Área Verde 0 com 300,00m²

Quadra 04 – 1ª Área Verde com 1.200,00m² (onde consta a previsão para construção de um Galpão Comunitário com área a ser edificada de 101,17m²)

Quadra 04 – 2ª Área Verde com 557,50m²

Quadra 05 – Área Verde com 687,43m²*

Quadra 06 – Área Verde com 3.702,00m²

E ficando averbado junto ao Registro de Imóveis em 17/09/2008 nomeando e especificando as Áreas Verdes do loteamento:

	Localização Quadra	Área Lote
Área Verde 01	Q-01	682,57m ²
Área Verde 02	Q-02	300,00m ²
Área Verde 03	Q-04	1.200,00m ²
Área Verde 04	Q-04	557,50m ²
Área Verde 05*	Q-05	687,43m ²
Área Verde 06	Q-06	3.702,00m ²
Área Verde 07	Q-03	300,00m ²
TOTAL ÁREA VERDE	-	7.429,50m²

* Em análise no presente laudo.

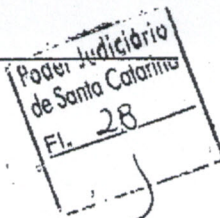
3. METODOLOGIA

Para o presente laudo, foram utilizados os seguintes critérios e análises de documentos:

- Ofício nº 0114/2011/01PJ/JOA expedido pelo Ministério Público;
- Ofício nº 0235/11/2ªPJ/JOA expedido pelo Ministério Público;
- Análise da Relação de Registro (Espelho do Imóvel) obtida através da Consulta de Imóveis, onde são fornecidos os dados cadastrais do imóvel e suas unidades;
- Análise dos dados fornecidos pelo Geoprocessamento Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA



- Projeto Urbanístico – Planta de Desmembramento do Conjunto Habitacional Clara Adélia da Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina – COHAB/SC aprovado por esta municipalidade em 30/08/1982 e com registro;
- Projeto Urbanístico – Planta de Desmembramento do Conjunto Habitacional Clara Adélia da Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina – COHAB/SC aprovado por esta municipalidade em 29/08/2008 e averbado junto ao Registro de Imóveis em 17/09/2008 nomeando e especificando as Áreas Verdes do loteamento;
- Planta Planimétrica – Localização do Projeto Proposto apresentado pela Associação dos Municípios do Meio Oeste Catarinense – AMMOC – em janeiro/2012, para servir de comparativo com a planta aprovada em 1982;
- Certidão dos imóveis;
- Vistoria das Áreas Verdes e dos imóveis limítrofes as estas áreas, acompanhados dos proprietários e/ou seus representantes, para verificação da real situação em que se encontram as edificações e benfeitorias. A vistoria foi realizada do dia 09 de novembro de 2011, onde participaram o Engenheiro Civil Ricardo F. Massignani, a Arquiteta Kênya Xavier Ferreira, a Fiscal de Obras e Posturas Eng.^a Sandra A. Ascari, e o topógrafo da AMMOC Sr. Gilson Ratti.
- Análise dos procedimentos e autos emitidos pelo Setor de Fiscalização de Obras relacionadas abaixo:
 1. Notificações 092/2011, 091/2011, 090/2011, 089/2011, 088/2011, 087/2011, 086/2011, 085/2011, 084/2011 e 083/2011, as quais solicitam a apresentação de documentos comprobatórios de posse e regularização dos imóveis e obras passíveis de estarem em área delimitada como Área Verde;(Obs.: As Notificações emitidas foram embasadas na Planta de Desmembramento aprovada em 30/08/1982 e retificação da planta feita em 29/08/2008).
- 2. Ofício SEI nº 058/2011 a AMMOC solicitando novo levantamento planimétrico para comprovação das ocupações indevidas nas Áreas Verdes do Loteamento Clara Adélia;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA

Poder Judiciário
de Santa Catarina
Fl. 28
J

3. Ofícios 0107/2011, 0108/2011, 0109/2011, 011/2011, 0112/2011, 0113/2011, 0114/2011, 0115/2011, 0116/2011, 0120/2011 e 0121/2011, solicitando acompanhamento dos envolvidos na ocupação das Áreas Verdes, na vistoria a ser realizada pela Comissão Técnica Especial de Avaliação desta municipalidade no dia 09/11/2011.

NOTA:

* Relação de Mapas do Loteamento Clara Adélia – Conjunto Habitacional aprovados na municipalidade:

1º. Planta Loteamento – aprovação em 10/01/1979 (*não registrado no Registro de Imóveis*).

2º. Projeto Urbanístico - Planta de Desmembramento – aprovação em 30/08/1982 (*registrado no Registro de Imóveis*).

3º. Retificação da planta aprovada em 30/08/1982 – aprovação em 19/08/2008 (*averbado junto a Matrícula 4.354 em 17/09/2008*).

4º. Retificação da Quadra 2 – Alteração do Projeto Original do Loteamento (02 pranchas apresentadas) – aprovação em 17/06/2009 (*não registrado no Registro de Imóveis*).

* Mapa de Desmembramento de Área em nome de Orestes Ferri e Ademir Ferri (área adjacente aos Loteamento Clara Adélia – tendo parte dos lotes frente para a Rua Hamilton Rossin) – aprovação em 05/02/1991 (*com registro*).

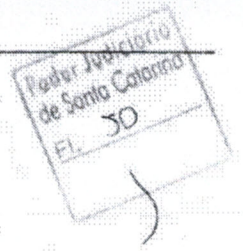
4. VISTORIA

Verificou-se “*in loco*” as seguintes não conformidades baseados no Projeto Urbanístico - Planta de Desmembramento – Conjunto Habitacional Clara Adélia aprovado em 30/08/1982:

4.1 ÁREA VERDE 05 - QUADRA 05



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA



A Área Verde 05 delimitada na Quadra 05 do Loteamento Clara Adélia possui área de lote de 687,43m² e tem como confrontantes com o Conjunto Habitacional os Lotes nº 13, 14 e 15.

1. SITUAÇÃO NÃO CONFORME LOTE 13

Lote 13 – em condição irregular, ocupando parte da área delimitada como Área Verde:

Proprietário: Ivete Merlo.

Matrícula do Imóvel 24.470 e Inscrição Imobiliária 01.09.012.0208.001

Constatado: ocupação indevida com muro de fechamento e parte de uma edificação residencial em alvenaria com 01 (um) pavimento. (ver Fig. 02, 03 e 04).

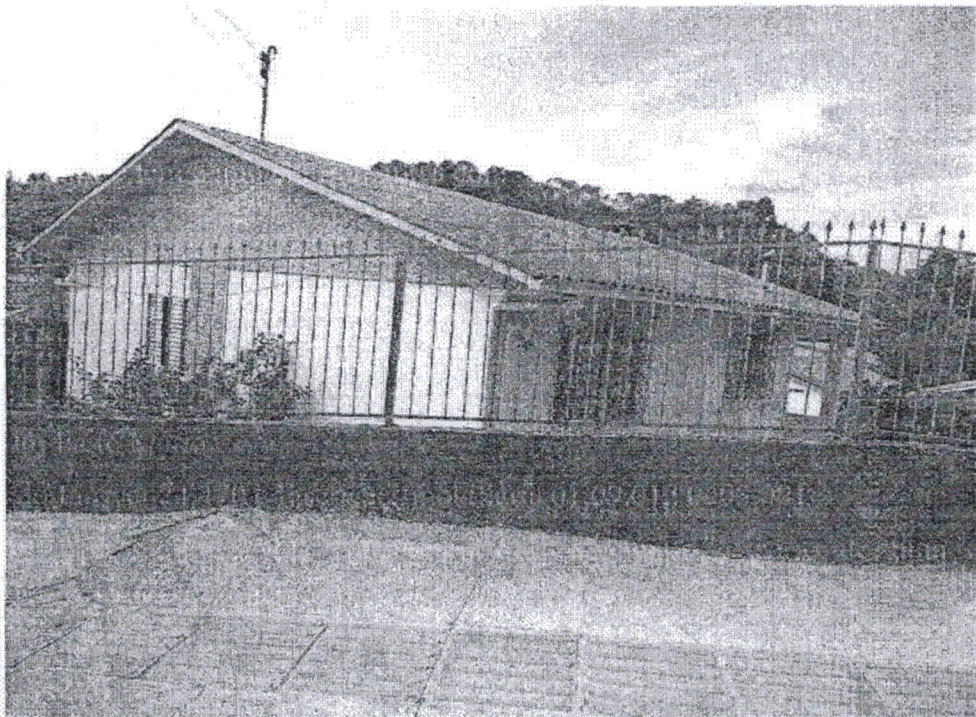


Figura 02 – Ocupação Irregular em parte da Área Verde da Quadra 05 – responsável Lote 13

Handwritten signature



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA

Poder Judiciário
de Santa Catarina
Fl. 31
J

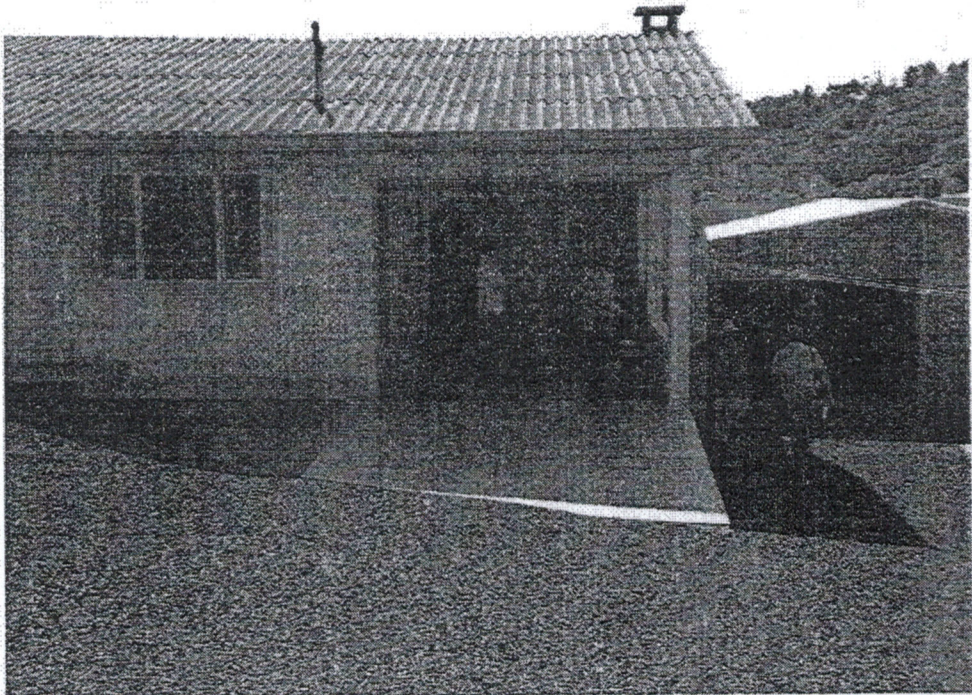


Figura 03 – Ocupação Irregular em parte da Área Verde da Quadra 05 – responsável Lote 13

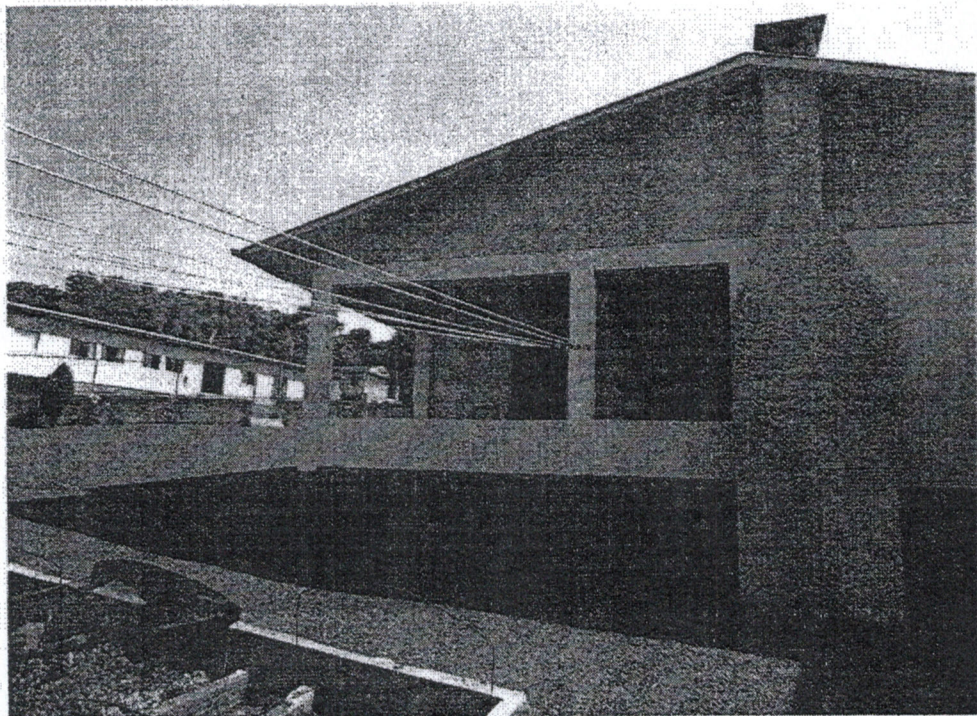
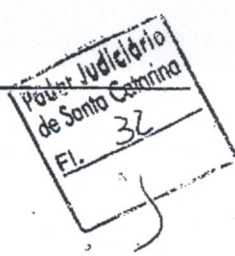


Figura 04 – Ocupação Irregular em parte da Área Verde da Quadra 05 – responsável Lote 13

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA



5. CONCLUSÕES

Diante dos dados apresentados neste laudo referentes a ocupação em área delimitada como *Área Verde 05* conclui-se que:

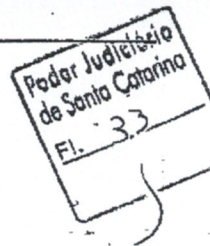
- A ocupação encontra-se irregular perante a legislação municipal (Lei n.º 134 e 136 – Código de Edificações e Lei de Parcelamento), estando as benfeitorias de muro de fechamento e parte da edificação residencial em alvenaria executada dentro de área delimitada como *Área Verde* segundo especificado na Planta de Desmembramento do Conjunto Habitacional Clara Adélia;
- De acordo com Planta Planimétrica do Loteamento Clara Adélia levantada pela AMMOC em janeiro/2012, **o imóvel objeto deste laudo ocupa uma área construída de 46,90m² do lote delimitada como *Área Verde 05*;**
- Conforme legislação citada e de acordo com Ofício nº 0114/2011/01PJ/JOA de 07/02/2011 da 1ª Promotoria de Justiça de Joaçaba/SC ocorreu a “*ocupação de áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos comunitários*” sendo Equipamentos Comunitários definidos no Art. 6º da LC 136/2007 como: **Equipamentos Comunitários** – são os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando de domínio público.

Isto posto, define-se:

- Que a *Área Verde 05* ocupada irregularmente pelo **Lote 13 da Quadra 05** com o muro de fechamento e parte de uma edificação residencial em alvenaria **seja desobstruída, com a demolição da área irregular e posterior retirada dos entulhos gerados. A *Área Verde 05* a ser desocupada pelo autuado corresponde a 46,90m² conforme levantamento feito pela AMMOC em Planta Planimétrica do Loteamento Clara Adélia em janeiro/2012.**
- O prazo a ser estabelecido para a desobstrução/demolição pelo proprietário será determinado pelo Setor de Fiscalização de Obras e Posturas, tendo como prazo mínimo 15 (quinze) dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA



- Ciente das medidas a serem tomadas, o autuado deverá informar via protocolo ao Setor de Fiscalização de Obras e Posturas, no prazo de 03 (três) dias contados a partir da data de recebimento deste laudo, sua manifestação caso seja contrário às determinações do mesmo.

- Caso a informação não seja prestada e/ou as manifestações sejam indeferidas pelo âmbito competente, mantêm-se a determinação imposta ao autuado para **DESOBSTRUÇÃO DA ÁREA VERDE 05 DO LOTEAMENTO CLARA ADÉLIA**, no prazo determinado pelo Setor de Fiscalização de Obras e Posturas. Decorrido o prazo, e a solicitação não ser acatada, deverão ser tomadas as medidas judiciais cabíveis.

OBSERVAÇÃO: Após a desobstrução total da Área Verde 05 da Quadra 05, a mesma deverá ser demarcada fisicamente em suas confrontações pelo responsável competente, visando sua delimitação e coibir novas irregularidades.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOAÇABA

Poder Judiciário
de Santa Catarina
Fl. 34

ANEXOS

Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Joaçaba

Autos n. 0003038-46.2012.8.24.0037

Autor: Município de Joaçaba

Ré: Ivete Merlo

Cuida-se de Ação de Demolição proposta pelo Município de Joaçaba em desfavor de Ivete Merlo, proprietária do Lote 13 da Quadra 5 do Loteamento Clara Adélia, lote este confrontante com a Área Verde 05 do mencionado loteamento, cujos limites foram invadidos pela requerida, notadamente através da edificação de benfeitorias consistentes em cerca/muro de alvenaria, com estrutura metálica, além de parte da residência, totalizando 46,90m² de ocupação irregular.

Acompanharam a inicial os documentos de fls. 11-39, que contemplam:

a) Certidão da Matrícula nº 4.354, da qual se extrai que em 30/10/1979 a COHAB adquiriu o terreno onde seria implementado o empreendimento habitacional, em 30/12/1982 foi averbado mapa original, registrando-se as oito quadras do loteamento e seus respectivos lotes, que receberam matrículas individuais, em 17/09/2008 foram registradas as áreas verdes do loteamento, em 21/10/2009 foi averbado o Processo de Alteração do Projeto Original do loteamento, que não restou aprovado;

b) atas de reuniões realizadas nos autos dos procedimentos nºs 06.2011.00004308-9 e 06.2011.004257-3 do Ministério Público, nas quais ficou acordado que o Município de Joaçaba deflagraria os processos administrativos pertinentes visando à demolição das obras irregularmente construídas pelos moradores em áreas verdes;

c) auto de infração para demolição, datado de 16/04/2012,

autuado em desfavor de Ivete Merlo, notificando-a para promover a demolição total da obra/benfeitoria existente na Área Verde 05;

d) laudo técnico indicando que as benfeitorias realizadas na Área Verde 05 correspondem à uma área construída de 46,90m²;

e) planta planimétrica datada de janeiro de 2012 na qual é possível visualizar a Área Verde 05 e as benfeitorias nela realizadas.

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação às fls. 46-60, arguindo preliminarmente: a) sua ilegitimidade passiva, pois, muito embora figure no polo passivo da demanda, não foi ela quem promoveu a edificação das benfeitorias, já que adquiriu o imóvel em 30/09/1998, quando já estava construída a casa objeto da presente ação demolitória; b) a falta de documentos essenciais, uma vez que o Município de Joaçaba faz menção na inicial ao "Mapa do Loteamento original aprovado em 30/08/1982" e ao "Projeto Urbanístico aprovado em 29/08/2009", porém não os colaciona aos autos; c) a necessidade de chamamento ao processo da COHAB, por ter sido a responsável pela construção da residência e por ter a responsabilidade de implantar e demarcar as áreas verdes.

No mérito, a requerida sustentou que desde a aprovação do loteamento, em 30/08/1982, o Município manteve-se inerte quanto ao zelo pelas áreas verdes, eis que apenas em 2008 as referidas foram aprovadas e apresentadas para registro. Alegou que as áreas verdes apenas foram incorporadas ao poder público com o registro, em 17/09/2008, sendo que a residência em questão está cadastrada junto ao Município desde 1999, ano a partir do qual iniciou-se o recolhimento do IPTU.

Juntaram-se à contestação os documentos de fls. 63-77, consistentes em: a) contrato particular de compra e venda celebrado de um lado por Celso Alves e Norma Dambros Alves e, de outro, por Ivete Merlo, através do qual os primeiros vendem à segunda um terreno com casa de alvenaria, com área total de 55m² situado na quadra 5, lote 13, Rua Hamilton Rossin, 1000, Município de Joaçaba; b) cessão de contrato por

instrumento particular de transferência de promessa de compra e venda, no qual a COHAB manifestou expressa concordância em relação ao negócio jurídico retro; c) certidão da Matrícula nº 24.470, que se refere ao lote 13 da quadra 05 do loteamento em questão, da qual se extrai que em 31/03/2005 a COHAB transmitiu a propriedade do imóvel para Ivete Merlo; d) carnês de IPTU do imóvel dos anos de 2001 a 2011.

Instado a manifestar-se sobre a contestação, o Município de Joaçaba concordou com o chamamento ao processo da COHAB, porém refutou as demais alegações da requerida (fls. 82-83).

Com vista dos autos, o Ministério Público posicionou-se favorável à citação da COHAB para integrar a lide (fls. 85-86), o que foi indeferido por este juízo (fls. 87-88), determinando-se a intimação do autor para juntar aos autos os documentos ausentes.

Em vista disso, o Município de Joaçaba apresentou às fls. 90-92 as plantas planimétricas aprovadas em 1979 e 2008, porém não eram estes os documentos referidos como faltantes pela ré. Mesmo assim, intimada para manifestar-se, a requerida afirmou que no projeto aprovado em 10/01/1979 não existia a área verde 05, reiterando os pedidos elencados na contestação (fls. 95-97).

Aberta vista dos autos ao Ministério Público, esclareceu-se que o projeto original **aprovado** pelo Município em 30/08/1982 e registrado em cartório contava com a criação de seis áreas verdes. Em que pese a reserva de tais áreas e o seu destino não tenham sido registradas na matrícula do imóvel, estas constavam no mapa juntado à fl. 104, e ficaram reservadas por força do registro do loteamento, conforme documento apresentado pelo Oficial do Registro de Imóveis do 1º Ofício (fl. 105).

Após posicionar-se mais uma vez favorável ao chamamento ao processo da COHAB e contrário à tese de ilegitimidade passiva suscitada pela ré, o Ministério Público manifestou-se pela realização de audiência preliminar (fls. 99-103).

Intimadas as partes para que especificassem as provas que

pretendiam produzir, a requerida apresentou rol de testemunhas à fl. 108 e fotografias à fl. 109. A parte autora permaneceu inerte (fl. 110).

Realizada audiência e proposta conciliação, as partes acordaram em fazer um levantamento no local, através de engenheiro do Município, a fim de averiguar qual é a área verde invadida pela residência da requerida e qual o valor monetário desta. Após, sendo o caso, o Município se comprometeu a enviar projeto de lei para a Câmara de Vereadores a fim de regularizar a situação da área invadida, mediante indenização a ser arcada pela requerida (fl. 119).

Conforme acordado, o Município de Joaçaba apresentou laudo de vitoria às fls. 121-125, do qual se extrai que a área construída executada em área verde é de 46,90m², porém, traçando-se uma linha paralela do canto frontal vertical da edificação até o limite da divisa (fundos) há uma área de 114,25m², sendo que o valor do m² para tal área é de R\$ 166.46, preço praticado nas avaliações para ITBI.

Intimada a requerida para manifestar-se, esta informou que concorda com o laudo apresentado pelo Município de Joaçaba no que tange ao levantamento das áreas e ao valor do m², contudo, reiterou que o mapa original do loteamento aprovado pelo Município em 10/01/1979 juntado à fl. 91 atesta a inexistência da área verde 05, que consta na planta aprovada em 30/08/1982. No mais, insistiu no chamamento ao processo da COHAB, pois as irregularidades urbanísticas são de responsabilidade desta e do Município, os quais devem saná-las às suas custas e expensas (fls. 131-132).

Vieram os autos com vista ao Ministério Público.

É o relato.

Pois bem, mais uma vez este órgão ministerial esclarece que o mapa original aprovado pelo Município e registrado na matrícula do imóvel é aquele de fl. 104. O mapa aprovado em 10/01/1979 (fl. 91) não foi averbado/registrado, motivo pelo qual pouco serve para embasar os argumentos da requerida. De fato, a área verde 05 não existe no mapa de fl. 91, o que, contudo, não altera o fato de que no mapa de 104, este sim

registrado na matrícula do imóvel, ela já encontra-se contemplada, ficando reservada desde então. Resumindo, desde 1982 a área verde 5 estava reservada, sendo que a requerida adquiriu o imóvel em 1998, oportunidade em que deveria ter buscado averiguar a regularidade do imóvel que comprava, já que a obrigação de respeitar as limitações do traçado urbano é inerente à coisa (obrigação *propter rem*).

Já no que concerne ao chamamento ao processo da COHAB, não obstante o Ministério Público já tenha manifestado-se favorável ao pleito, este restou indeferido por este juízo na decisão de fls. 87-88, a qual não foi agravada pela requerida no tempo oportuno.

Adiante, o art. 17, inciso I, da Lei nº 8.666/93 dispõe:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos: [...]

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;

No caso dos autos, a avaliação já foi realizada. Estimou-se que a área a ser indenizada pela requerida é de 114,25m², a qual contempla a parcela que vai da linha paralela do canto frontal vertical da edificação até o limite da divisa. O valor do m² é de R\$ 166,46 (cento e sessenta e seis reais e quarenta e seis centavos), totalizando o montante de R\$ 19.018,05 (dezenove mil e dezoito reais e cinco centavos).

A autorização legislativa será feita pelo Município, conforme definido em audiência, e a licitação será dispensada por tratar-se

de regularização de imóvel residencial construído no âmbito de programa habitacional.

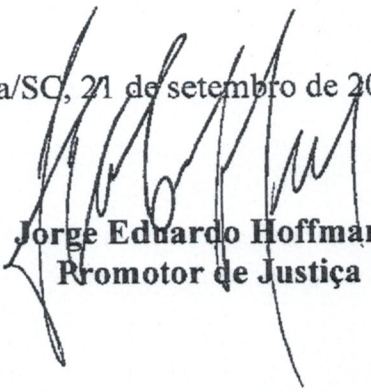
Deste modo, considerando o que foi definido em audiência, assim como o laudo apresentado às fls. 121-125 e a concordância da requerida com as metragens e o valor apresentado, o Ministério Público manifesta-se favorável à homologação do acordo, desde que:

a) o Município de Joaçaba encaminhe à Câmara de Vereadores projeto de lei para autorizar a alienação de parcela da área verde 05, justificando a dispensa de licitação;

b) após, com a conclusão do processo legislativo, seja adimplido pela requerida o valor estabelecido no laudo de fls. 121-125, qual seja R\$ 166,46 por m², o qual deve ser corrigido até a data do efetivo pagamento;

c) seja preservado o percentual mínimo do loteamento a título de área verde, conforme dispõe o art. 51¹ da Lei Complementar Municipal nº 136/2007.

Joaçaba/SC, 21 de setembro de 2016.


Jorge Eduardo Hoffmann
Promotor de Justiça

¹ Art. 51 O percentual de 35% (trinta e cinco por cento) das áreas destinadas ao Município nos processos de loteamento, a que se refere o artigo 19 desta Lei, no mínimo 12% (doze por cento) da área total dos lotes será destinada à área verde e área institucional distribuídas na seguinte proporção:

I - 8% (oito por cento) para uso institucional (instalação de equipamentos urbanos e comunitários);

II - 4% (quatro por cento) para áreas verdes e espaços livres do uso público.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Joaçaba
2ª Vara Cível



CONCLUSÃO

Em 03 / 10 / 16, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de
Direito.

Cariane
Cariane Roberta da Silva

Calculadora Agnesi

Número do processo:

Autor:

Réu:

Identificador:

Vara:

Observação:

Crédito: Indenização área verde

Principal original:	19.018,05	C
---------------------	-----------	---

Correção monetária pelo INPC - 04/2016 a 10/2021	5.538,50	C
--	----------	---

	24.556,55	C
--	-----------	---

Total lançamentos

Total créditos:	24.556,55	C
-----------------	-----------	---

Total Pagamentos:	0,00	P
-------------------	------	---

	24.556,55	C
--	-----------	---

Total do cálculo: R\$24.556,55

Memória de cálculo (Correção monetária)

Correção Monetária (Indenização área verde)					
Mês	Índice	Valor índice (%)	Valor de correção	Valor de correção acumulado	Valor corrigido
04/2016	INPC	0,6400	121,72	121,72	19.139,77
05/2016	INPC	0,9800	187,57	309,29	19.327,34
06/2016	INPC	0,4700	90,84	400,12	19.418,17
07/2016	INPC	0,6400	124,28	524,40	19.542,45
08/2016	INPC	0,3100	60,58	584,98	19.603,03
09/2016	INPC	0,0800	15,68	600,66	19.618,71
10/2016	INPC	0,1700	33,35	634,02	19.652,07
11/2016	INPC	0,0700	13,76	647,77	19.665,82
12/2016	INPC	0,1400	27,53	675,30	19.693,35
01/2017	INPC	0,4200	82,71	758,02	19.776,07
02/2017	INPC	0,2400	47,46	805,48	19.823,53
03/2017	INPC	0,3200	63,44	868,91	19.886,96
04/2017	INPC	0,0800	15,91	884,82	19.902,87
05/2017	INPC	0,3600	71,65	956,47	19.974,52
06/2017	INPC	-0,3000	-59,92	896,55	19.914,60
07/2017	INPC	0,1700	33,85	930,41	19.948,46
08/2017	INPC	-0,0300	-5,98	924,42	19.942,47
09/2017	INPC	-0,0200	-3,99	920,43	19.938,48
10/2017	INPC	0,3700	73,77	994,20	20.012,25
11/2017	INPC	0,1800	36,02	1.030,23	20.048,28
12/2017	INPC	0,2600	52,13	1.082,35	20.100,40
01/2018	INPC	0,2300	46,23	1.128,58	20.146,63
02/2018	INPC	0,1800	36,26	1.164,85	20.182,90
03/2018	INPC	0,0700	14,13	1.178,98	20.197,03
04/2018	INPC	0,2100	42,41	1.221,39	20.239,44
05/2018	INPC	0,4300	87,03	1.308,42	20.326,47
06/2018	INPC	1,4300	290,67	1.599,09	20.617,14
07/2018	INPC	0,2500	51,54	1.650,63	20.668,68
08/2018	INPC	0,0000	0,00	1.650,63	20.668,68
09/2018	INPC	0,3000	62,01	1.712,64	20.730,69
10/2018	INPC	0,4000	82,92	1.795,56	20.813,61
11/2018	INPC	-0,2500	-52,03	1.743,52	20.761,57
12/2018	INPC	0,1400	29,07	1.772,59	20.790,64
01/2019	INPC	0,3600	74,85	1.847,44	20.865,49
02/2019	INPC	0,5400	112,67	1.960,11	20.978,16
03/2019	INPC	0,7700	161,53	2.121,64	21.139,69
04/2019	INPC	0,6000	126,84	2.248,48	21.266,53
05/2019	INPC	0,1500	31,90	2.280,38	21.298,43
06/2019	INPC	0,0100	2,13	2.282,51	21.300,56
07/2019	INPC	0,1000	21,30	2.303,81	21.321,86

08/2019	INPC	0,1200	25,59	2.329,40	21.347,45
09/2019	INPC	-0,0500	-10,67	2.318,72	21.336,77
10/2019	INPC	0,0400	8,53	2.327,26	21.345,31
11/2019	INPC	0,5400	115,26	2.442,52	21.460,57
12/2019	INPC	1,2200	261,82	2.704,34	21.722,39
01/2020	INPC	0,1900	41,27	2.745,61	21.763,66
02/2020	INPC	0,1700	37,00	2.782,61	21.800,66
03/2020	INPC	0,1800	39,24	2.821,85	21.839,90
04/2020	INPC	-0,2300	-50,23	2.771,62	21.789,67
05/2020	INPC	-0,2500	-54,47	2.717,15	21.735,20
06/2020	INPC	0,3000	65,21	2.782,35	21.800,40
07/2020	INPC	0,4400	95,92	2.878,28	21.896,33
08/2020	INPC	0,3600	78,83	2.957,10	21.975,15
09/2020	INPC	0,8700	191,18	3.148,29	22.166,34
10/2020	INPC	0,8900	197,28	3.345,57	22.363,62
11/2020	INPC	0,9500	212,45	3.558,02	22.576,07
12/2020	INPC	1,4600	329,61	3.887,63	22.905,68
01/2021	INPC	0,2700	61,85	3.949,48	22.967,53
02/2021	INPC	0,8200	188,33	4.137,81	23.155,86
03/2021	INPC	0,8600	199,14	4.336,95	23.355,00
04/2021	INPC	0,3800	88,75	4.425,70	23.443,75
05/2021	INPC	0,9600	225,06	4.650,76	23.668,81
06/2021	INPC	0,6000	142,01	4.792,77	23.810,82
07/2021	INPC	1,0200	242,87	5.035,64	24.053,69
08/2021	INPC	0,8800	211,67	5.247,32	24.265,37
09/2021	INPC	1,2000	291,18	5.538,50	24.556,55

Notas do cálculo

- Todos os valores estão Reais (R\$).
- Para cálculo de correção monetária e juros é utilizado o critério do mês cheio.
- Exemplo: Para pagamento em Abr/2019 os valores são atualizados até Mar/2019.
- Os significados das legendas são: (C) Crédito e (P) Pagamento.
- Todos os cálculos de taxas de juros em qualquer configuração são aplicados a partir do valor corrigido do lançamento.
- Índices não existentes (não atualizados ou provenientes de datas futuras) serão exibidos como 0,00(zero) na memória de cálculo.
- Informa-se que a presente calculadora não substitui o cálculo realizado e homologado judicialmente.