AO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE DE PENHA – CONCIDADE

JULIO CEZAR DE FREITAS, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade n. 891.506-7, inscrito no CPF n. 171.737.879-04 e **FÁTIMA ELIANA MASSOQUETE FREITAS**, brasileira, casada, portadora da Carteira de Identidade n. 995031-1, inscrita no CPF n. 274.486.229-00, ambos residentes e domiciliados na Rua Prof. Joaquim Barreto, n. 233, casa 04, no município de Curitiba/PR, CEP 82.200-210, vem, respeitosamente perante ao Conselho Municipal da Cidade de Penha, requerer o que segue:

I. DOS FATOS

O Requerente Júlio de Cezar de Freitas, na data de 03/08/1988, recebeu em conjunto para com sua esposa, diante da união havida pelo regime de comunhão total de bens, a outorga da Escritura Pública de Transferência de Direitos de Ocupante de Terreno de Marinha, a qual fora lavrada no livro 156, folhas n. 172, do 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Itajaí/SC.

A referida Escritura Pública foi outorgada aos Requerentes pelos Srs. Harold Frech e Efi Angela Frech, bem como se refere ao imóvel localizado na Rua Arno Becker, n. 1678, bairro Gravatá, no município de Penha/SC, com a inscrição imobiliária n. 01.06.077.0256.000.0001.000.

Os Requerentes possuem a Certidão de Inscrição de Ocupação do imóvel supracitado que é de propriedade da União Federal, recolhendo anualmente a taxa de ocupação, conforme documentos anexos.

Acontece que os Requerentes por residirem em outro município e Estado, mais precisamente Curitiba/PR, ficaram por um período sem visitar o imóvel objeto do presente requerimento, o qual contava com uma casa de madeira.

Se sucede que a casa de madeira do imóvel que os Requerentes possuem a Escritura Pública de Ocupação foi furtada, mais precisamente por se tratar de casa de madeira, terceiros efetuaram a retirada desta e transporte em caminhão, situação essa que os Requerentes somente tomaram conhecimento quando vieram até a Cidade de Penha/SC.

Considerando que os Requerentes atualmente se tratam de pessoas idosas e com os filhos adultos, optaram por realizar a edificação de uma casa de praia neste imóvel.

Embora os Requerentes tenham realizado o projeto do imóvel dentro da legislação em vigor, tem-se que o pedido de aprovação da edificação residencial foi indeferida pela SEPLAN – Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Em suas razões, a SEPLAN argumentou que o imóvel se encontra em Zona Especial de Conservação Ambiental, bem como que nas faixas de Costões as Terras de Marinha são consideradas de interesse público, isto de acordo com o "Anexo I – Mapa do Macrozoneamento", consoante Lei Complementar n. 5/2008.

O indeferimento foi efetivado pelo Engº Civil – CREA/SC 136791-5, da Secretaria de Planejamento.

Todavia, conforme será demonstrado, os Requerentes merecem ter deferida/autorizada a edificação residencial no imóvel objeto deste requerimento.

É o relato do necessário.

II. DO DIREITO

II.I – Do direito adquirido

Pois bem, de acordo com a documentação anexa, os Requerentes gozam da Escritura Pública de Transferência de Direitos de Ocupante de Terreno de Marinha, desde 03/08/1988.

O macrozoneamento do município de Penha/SC, consta na Lei Complementar n. 2/07, a qual determina no art. 79, inciso X, que as Faixas de Marinha compõem o perímetro de Penha, sendo então regida pela Lei Complementar n. 5/2008.

No art. 13, da Lei Complementar n. 5/2008, unicamente consta que as Terras de Marinha são consideradas de interesses públicos.

Ou seja, nada é instituído acerca da proibição de edificação de imóvel residencial na referida área.

É patente que a legislação invocada entrou em vigor em 23/12/2008, a qual corresponde a data de sua publicação, enquanto os Requerentes já possuem Escritura desde 03/08/1988.

Similar ao caso em apreço, retira-se da jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

> AÇÃO DEMOLITÓRIA - ÁREA NON AEDIFICANDI - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO -RECUO FRONTAL ESTABELECIDO EM LEI -

> IRREGULARIDADE NÃO CONSTATADA NA MAIOR PARTE DA CONSTRUÇÃO - DEMOLIÇÃO TOTAL - **DESNECESSIDADE 1. O simples fato de o terreno ser considerado "terras de marinha" não é suficiente para lhe conferir o caráter de non aedificandi. Encontrando-se o imóvel devidamente inscrito no Serviço do Patrimônio da União e sendo-lhe cobrado os impostos, resta demonstrada a autorização concedida pela União para que aquele espaço seja ocupado e utilizado.** [...] (TJSC, Apelação Cível n. 2000.023598-9, da Capital, rel. Luiz Cézar Medeiros, Segunda Câmara de Direito Público, j. 31-03-2003).

O que se visa demonstrar é que os Requerentes possuem direito adquirido com relação ao imóvel objeto do presente requerimento, ou seja, estes possuem um direito efetivo que foi conferido pela própria União Federal.

Nesse viés, requer-se que o presente requerimento seja acolhido, no sentido de conferir a aprovação do(s) projeto(s) desenvolvido(s) para edificação residencial no imóvel objeto do presente.

Requer-se desde já que seja designada a respectiva Reunião Ordinária, objetivando a discussão e votação do presente caso.

II.II – Da autorização para edificação e do imóvel

A Secretaria do Patrimônio da União – SPU, se trata da responsável pela administração do patrimônio da União, na qual se inclui os terrenos de marinha, consoante art. 20, VII, da Constituição Federal.

No caso trazido ao Concidade, é patente que o imóvel objeto do requerimento se encontra devidamente cadastrado, gozando do Número de RIP 8245.0000335-09, bem como o Requerente se encontra tanto recolhendo o IPTU, como a taxa de ocupação para a União Federal do referido bem.

Se junta ao requerimento os respectivos comprovantes de pagamento.

Se sucede que de acordo com o próprio cadastro da Prefeitura Municipal, o referido imóvel possuía uma edificação, ora casa de madeira, a qual conta com a área total construída de 63,70 m².

Entretanto, conforme o salientado, a referida casa de madeira foi furtada.

Atualmente, o imóvel se encontra da seguinte forma:



Os Requerentes objetivam realizar a construção do imóvel residencial em conformidade para com a legislação em vigor, assim como mediante autorização do Governo Municipal, conquanto, não podem ter seus direitos violados.

Ante o exposto, que o presente requerimento seja acolhido, no sentido de conferir a aprovação do(s) projeto(s) desenvolvido(s) para edificação residencial no imóvel objeto do presente.

II.III – Do projeto de edificação

Em conformidade com a documentação anexa, os Requerentes contrataram a Sra. Janete Sueli Krueger, ora Arquiteta e Urbanista, inscrita no CAU/BR, para elaboração do projeto de edificação.

Pois bem, de acordo com o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, o projeto de edificação contempla 02 (dois) pavimentos, em concreto armado, cobertura em madeira, paredes em alvenaria, telha cerâmica e esquadrias em madeira.

Outrossim, o pavimento térreo terá 154,11 m² e, por sua vez, o pavimento superior terá área de 87,37m², totalizando a área de 241,48 m².

Os projetos realizados foram:

- Projeto arquitetônico;

- Projeto de instalações elétricas prediais de baixa tensão;

- Projeto de instalações hidrossanitárias prediais;

- Projeto de estrutura de concreto;

Como o elencado anteriormente, os Requerentes objetivam realizar tudo em conformidade para com a lei, motivo pelo qual possuem a RRT anexa, bem como o memorial descritivo e quadro de áreas, todos também anexos.

As partes declaram que irão respeitar a Lei n. 826/1986, a qual elenca no art. 33, §4º, que na faixa de 15m (quinze metros) em direção ao mar.

Outrossim, esclarecem os Requerentes que além de respeitar a legislação federal supracitada, já respeitam em seu projeto, bem como respeitarão quando da execução deste, a Lei Complementar n. 002/2007, anexa nesta oportunidade.

Insta salientar que a referida legislação, institui o Código Urbanístico, definindo princípios, políticas, estratégias e instrumentos para o desenvolvimento municipal e, ainda o cumprimento da Função Social da Cidade e da Propriedade em Penha/SC, ora denominado de Plano Diretor. Destarte, a referida lei estabelece as normas de parcelamento do solo, uso e ocupação, sistema viário e perímetro urbano.

De acordo com o "DETALHAMENTO DOS PARÂMETROS PARA O SETOR DE PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM TURÍSTICA NA FAIXA PRAIAL", é patente que deve existir um recuo acima de 20m (vinte metros), quando estivermos tratando de edificação com 02 (dois) pavimentos e altura máxima de 13m (treze metros).

Conforme o já explícito, o projeto dos Requerentes comporta justamente uma edificação com 02 (dois) pavimentos, portanto, cumpre aos Requerentes deixar translúcido que irão cumprir a norma municipal mais severa que a lei federal, ou seja, respeitar o recuo acima de 20 (vinte metros), diante da faixa praial.

Assim sendo, requer-se o acolhimento do presente requerimento, mediante a designação de Reunião Ordinária e colocação do presente protocolo para apreciação e votação, objetivando após a argumentação que seja aberta a votação aos membros do CONCIDADE, para aprovação e, respectiva, autorização de construção no imóvel localizado na Rua Arno Becker, n. 1678, bairro Praia de São Miguel, no município de Penha/SC.

III. DOS PEDIDOS

Ex positis e, por tudo mais que possa ser suprido pelo notório conhecimento do CONCIDADE, requer-se:

a] o recebimento do presente protocolo em conjunto com os documentos que o instruem;

b] que seja designada Reunião Ordinária e/ou audiência pública para discussão do presente protocolo, bem como votação a respeito deste pelos membros do CONCIDADE;

c] que o CONCIDADE confira integral **PROCEDÊNCIA** ao requerimento, autorizando a aprovação e respectiva construção de edificação residencial no imóvel localizado Rua Arno Becker, n. 1678, bairro Praia de São Miguel, no município de Penha/SC.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Balneário Piçarras/SC, 14 de dezembro de 2021.