

AO INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS - IPUF

VINÍCOLA TERRAMILIA LTDA, empresa de direito privado, com sede à Rua 432, s/nº, Lote 01, Condomínio Fazenda do Rancho, Distrito Vargeado, Rancho Queimado/ SC, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/ME sob o número 16.541.306/0001-95, representada por seu sócio administrador Eduardo Ramos Gomes, brasileiro, casado, administrador, portador do CPF nº 454.713.209-72, residente e domiciliado na Rua Alves de Brito, nº 82, Apto 1001, Centro, Florianópolis/SC, vem por meio deste documento realizar **contribuições no processo de revisão do Plano Diretor do Município de Florianópolis em razão do Procedimento de Consulta Pública em andamento**, o que faz com base nos argumentos e questões de fato que passa a expor:

1. Primeiramente é importante informar que os imóveis de nossa propriedade localizados na Servidão João Candido da Luz, s/nº, Vargem Grande, Florianópolis/SC, registrados no cadastro municipal sob os números de inscrição imobiliária 31.47.035.0535.001-380 e 31.35.098.0675.001-119, e no 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina – Comarca de Florianópolis, sob os números 10.500 e 9.647, Livro Nº 2, folha 01 são de propriedade do grupo empresarial à quase duas décadas, sendo utilizado continuamente para reuniões familiares e momentos de lazer.

2. No Plano Diretor de 2014 os imóveis em questão foram enquadrados para fins de zoneamento **Área de Preservação Uso Limitado Planície – APL-P e Área de Preservação Uso Limitado Encosta – APL-E**, o que desde o início a empresa reputou ser um equívoco técnico, motivo do protocolo perante o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis – IPUF, sob o número OR 40/IPUF/DG/GAF/PROTOCOLO/2017 de 31/03/2017, considerando que o terreno se encontra em uma área consolidada, com intenso adensamento populacional, e que difere do trecho inicial da rua principal Rua Cristóvão Machado de Campos, composto por grandes glebas de terras, onde há condições de planejar centralidades urbanas, sendo assim ratificadas todas as informações e documentos já apresentados ao IPUF no supracitado processo.

3. Após debate com vizinhos, moradores de outras regiões impactadas pelas APLs e, considerando a fragilidade e insegurança jurídica da regulamentação até o momento existente, entendemos que as grandes áreas, principalmente aquelas com pouca ou nenhuma relação com as pequenas áreas de APL (neste caso), deveriam possuir a adequação da ocupação, mediante regulamentação/normatização a ser editada.

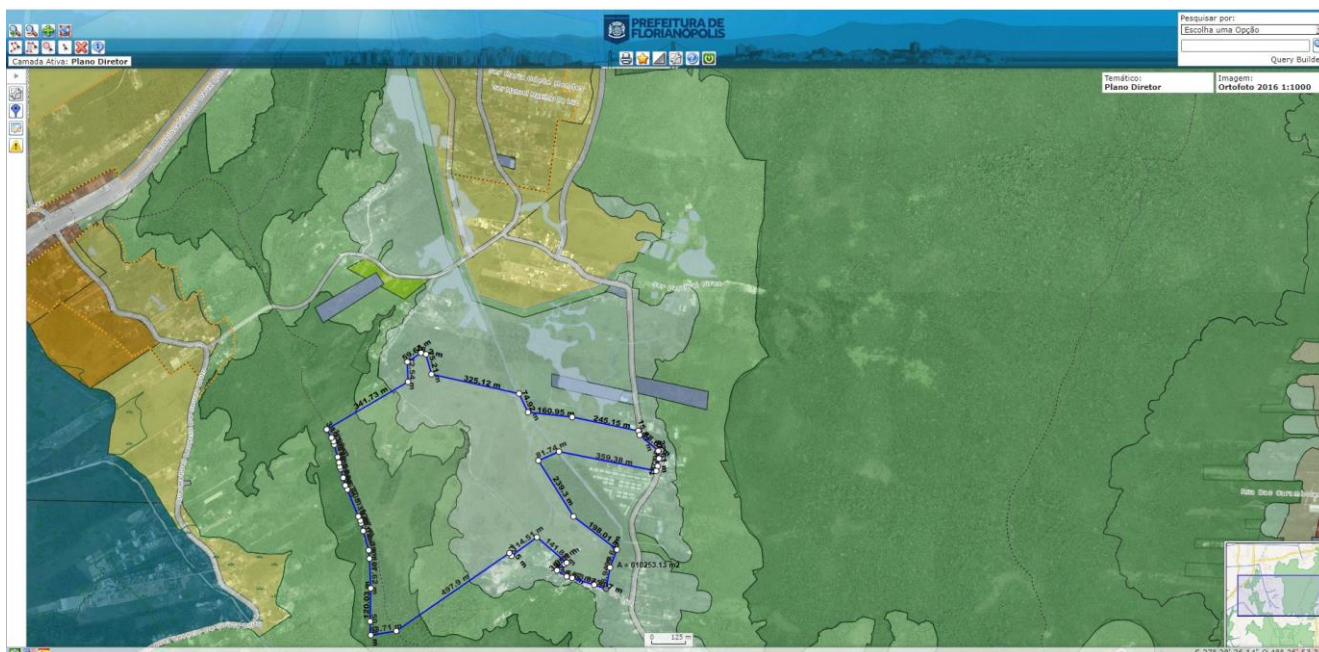
4. Em seu artigo 5º, inciso XXII, a Constituição Federal/88 prescreve a garantia do direito à propriedade, e no inciso seguinte, XXIII, dispõe que: “a propriedade atenderá a sua função social”. No artigo 170 da Constituição/88 a propriedade e sua função social recebem relevo como princípios gerais da ordem econômica. Enquanto que, o artigo 182, § 2º, da CF, preceitua

especificamente que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as suas exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

5. “Quanto à função social da propriedade urbana, deve o Poder Público chegar ao maior equilíbrio possível entre o interesse do proprietário e o da coletividade. Deve visar, sempre, à urbanização da cidade e ao seu aproveitamento eficaz, de sorte a que o proprietário veja-se compelido a explorar o conteúdo econômico de sua área urbana. Com efeito, pelo uso da propriedade procura-se fazer justiça social, contribuindo para o desenvolvimento e planejamento urbano. E isso tudo, é bem de se ver, deve estar expresso no Plano Diretor, conforme mandamento constitucional.” (FLORES, P. T. R; SANTOS, B. S. Comentários ao Estatuto da Cidade. Rio de Janeiro: AIDE Editora, 2002, p. 15)

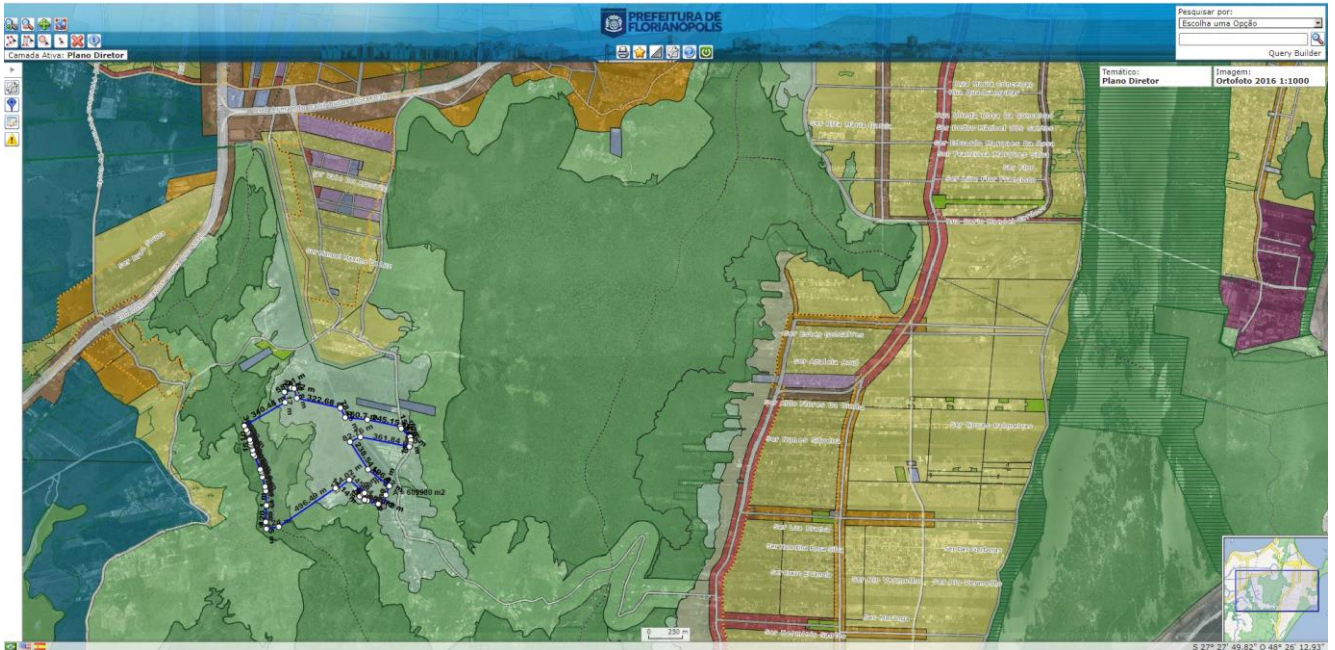
6. Do ponto de vista de continuidade de modelo de ocupação é notório que os terrenos em zoneamento APL com testada para a Rua Cristóvão Machado de Campos e Servidão João Candido da Luz estão totalmente vinculados ao zoneamento da região dele, tanto sob o prisma urbanístico quanto de infraestrutura, não existindo qualquer vinculação física urbana com o restante da APL, o que fortalece o pleito de retificação da distorção existente. Outro aspecto a ser considerado é que pelo fato da requalificação da Rua Cristóvão Machado De Campos em toda sua extensão cria uma nova rota entre o bairro da Vargem Grande e o bairro Rio Vermelho, esse processo aumenta o potencial da região pelo prisma da mobilidade urbana, gerando um novo polo gerador de potencial de desenvolvimento urbano, econômico e social na cidade.

7. Nesta ordem de ideias, em respeito a isonomia entre cidadãos que se encontram sob a mesma situação fática (mesma área) e, também, em atenção a diretrizes básicas de urbanismo e infraestrutura, faz muito mais sentido pensar que continuidade urbana da Rua Cristóvão Machado De Campos deva ser a existente aos terrenos da Rua João Candido da Luz, em que o Plano Diretor enquadrou o zoneamento como APL_P e APL-E, conforme mapa ilustrativo que segue abaixo:



8. Nota-se que o primeiro trecho da Rua Cristóvão Machado De Campos, com aproximadamente 2,15 km, é composto por pequenas glebas de terras, composto por casas e sítios

de recreio, o que diverge diametralmente do trecho inicial da Rua João Cândido da Luz mas não diverge em uso e ocupação de zoneamento, após esse trecho inicial, em quase toda sua extensão é composto por glebas maiores em que tecnicamente se sustenta a implantação de centralidades urbanas por meio de áreas residenciais e de uso misto.



9. Assim sendo, diante do exposto, requer-se a revisão da distorção e/ou equívoco acima explanado, com a consequente revisão do enquadramento do zoneamento, a fim de permitir-se a utilização dos zoneamentos que já compõe a parte inicial da Rua Cristóvão Machado De Campos, em que o Plano Diretor enquadrou o zoneamento como AMC-2.5, ARP-3.5 e ARP-2.5.

Nestes termos, pedem deferimento.

Florianópolis, 12 de agosto de 2022.

VINÍCOLA TERRAMILIA LTDA
