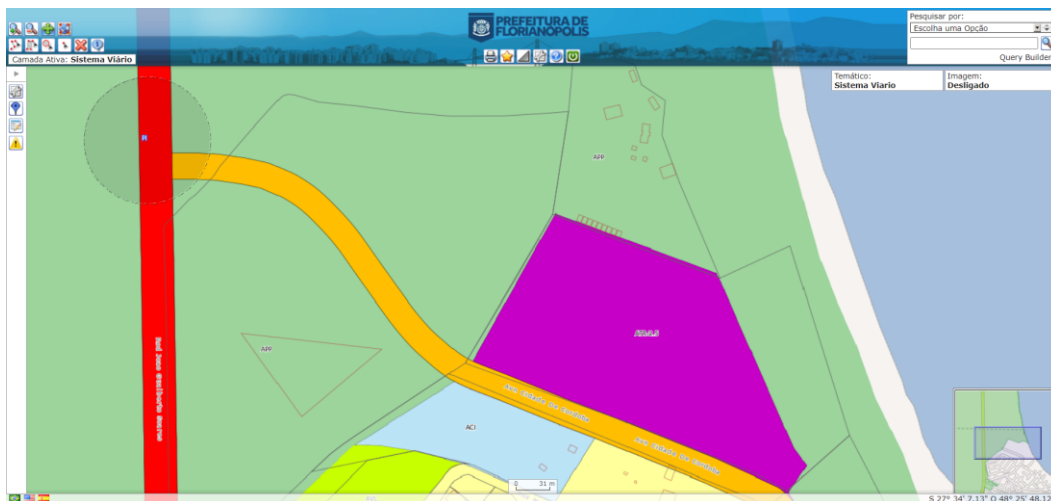


AO INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS - IPUF

FIORI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa de direito privado, com sede à Rua Bocaiúva, nº 2125, Centro, Florianópolis/SC, 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 o imóvel de nossa propriedade localizado na Avenida Cidade de Córdoba, s/nº, bairro da Barra da Lagoa, Florianópolis/SC, registrado no cadastro municipal sob os números de inscrição imobiliária 47.62.036.1160.007-071, e no 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina – Comarca de Florianópolis, sob o número 33.007, Livro Nº 2, folha 01 são de propriedade desta empresa, sendo mantida manutenção contínua, integrando tal área, ao bairro em condições de limpeza, organização e segurança.

2. No Plano Diretor de 2014 o imóvel em questão foi enquadrado para fins de zoneamento **Área Turística Residencial – ATR 2.5**, , considerando que o terreno se encontra em uma área consolidada, com intenso adensamento populacional, e que se encontra no trecho final de rua, com possível prolongamento pelo Poder Público da Avenida Cidade de Córdoba até a Rodovia João Gualberto Soares, opção de prolongamento, já é prevista no sistema de Geoprocessamento corporativo municipal como futuro prolongamento de sistema viário, conforme imagem abaixo. O terreno em questão é composto por grande gleba de terra, onde há condições de planejar centralidades urbanas, em quantidade de unidades residenciais em condomínio multifamiliar superior à 200 (duzentas) unidades, conforme estipulado na Lei de Plano Diretor de 2014.



3. Após debate com vizinhos, moradores de outras regiões impactadas pelo uso do terreno, com comerciantes locais e demais munícipes, entendemos que o uso dessas áreas com potencial para o desenvolvimento urbano, principalmente aqueles com pouca ou nenhuma forma de desenvolvimento ou uso que imprima função social da terra, deveriam possuir a flexibilização da ocupação e adensamento, mediante regulamentação/normatização a ser editada. Bem como o incentivo de uso misto e fomento do turismo na região.

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, 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 com testada para a Avenida Cidade de Córdoba estão totalmente vinculados, tanto sob o prisma urbanístico quanto de infraestrutura municipal, visto que são contemplados pelo município no abastecimento de água, esgoto e energia, bem como atendimento do transporte público, coleta de lixo, e demais equipamentos públicos destinados ao distrito da Barra da Lagoa na área de saúde, educação e mobilidade urbana, o que fortalece o pleito de retificação da distorção existente, visto que o município já faz investimentos permanentes nessa área que tem seu potencial construtivo e de ocupação populacional subutilizados.

7. Nesta ordem de ideias, em respeito a isonomia entre cidadãos que se encontram sob a mesma situação e, também, em atenção a diretrizes básicas de urbanismo e desenvolvimento urbano da cidade de Florianópolis, faz muito mais sentido pensar que os terrenos em condições similares de tamanho e zoneamento, em que o Plano Diretor delimitou a quantidade máxima de unidades residenciais em condomínio multifamiliar, conforme descrito em seu Art. nº 117 da Lei nº 482/2014, sejam revogadas, concedendo aos mesmos uma quantidade maior de unidades em função das condições morfológicas do terreno, potencial de desenvolvimento urbano local, geração de emprego e renda à comunidade imediatamente beneficiada pela construção, bem como a geração de receita ao município, promovendo as constantes melhorias aos cidadãos que nessa capital habitam.

8. O Plano Diretor enquadrou o terreno no zoneamento como ATR-2.5, conforme mapa ilustrativo que segue abaixo, com as seguintes características construtivas:

- Tipo: ATR-2.5
- Descrição: Área Turística Residencial
- Lei: 00482/2014
- Área Mínima: 260
- Testada Mínima: 12
- Nem. Pavimentos: 2
- Índice Aproveitamento: 1
- Taxa de Ocupação: 50%



9. Nota-se que o primeiro trecho da Avenida Cidade de Córdoba, que vai até a curva em direção ao ponto final da referida avenida, ainda sem prolongamento até a Avenida João Gualberto Soares no lado esquerdo é composto por um loteamento residencial de casas inseridos de forma planejada, com ruas e acessos planejados o que facilita as manutenções e atendimento pela infraestrutura municipal. Já no lado direito, percebe-se que as glebas foram ocupadas de forma irregular, orgânica e sem um planejamento definido, o que dificulta acesso as políticas de desenvolvimento urbano.

10. Assim sendo, diante do exposto, requer-se a revisão do Art. 117 da Lei nº 482/2014 na quantidade máxima de unidades residenciais em condomínio multifamiliar limitada à 200 (duzentas) unidades, a fim de permitir-se a utilização do potencial construtivo do terreno em função do tamanho e zoneamento, colaborando com as condições de desenvolvimento urbano da região aonde o terreno em questão se encontra inserido nesta capital.

Nestes termos, pedem deferimento.

Florianópolis, 12 de agosto de 2022.

FIORI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA