



PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 17/2026

Dispõe sobre a desafetação de trecho de via pública integrante da Rua Sebastião da Silva, sua integração ao patrimônio disponível do Município, autoriza a alienação aos proprietários lindeiros para fins de expansão industrial, e dá outras providências.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE GUARUJÁ DO SUL**, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais **TORNA PÚBLICO** a todos os habitantes deste Município que encaminhou à Câmara Municipal de Vereadores para apreciação e votação o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º Fica desafetada de sua destinação primitiva de bem de uso comum do povo, passando à categoria de **bem dominial** (patrimônio disponível), a área de terra pública com **1.328,25 m²** (88,55 m x 15,00 m), constituída por parte da **Rua Sebastião da Silva**, compreendido entre as ruas Hélio Luiz Schabbach e Rua Willi José Danzer, no **Parque Industrial II**, conforme memorial descritivo e planta constantes no Anexo I desta Lei.

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar a referida área, mediante prévia avaliação e pagamento em pecúnia, nos termos do **Art. 76, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021**.

§ 1º A alienação justifica-se pelo relevante interesse público na readequação do sistema viário do Parque Industrial II e no fomento ao desenvolvimento econômico, visando a expansão das unidades fabris instaladas.

§ 2º Em razão da configuração geométrica e localização do imóvel, que inviabilizam o aproveitamento autônomo por terceiros, a alienação dar-se-á preferencialmente aos proprietários lindeiros (confrontantes).

Art. 3º O valor da alienação não poderá ser inferior ao fixado em laudo de avaliação oficial, elaborado por comissão técnica ou perito avaliador, utilizando-se critérios de mercado.

Art. 4º Como condição essencial da alienação, o adquirente obriga-se a promover a **unificação da área adquirida** à matrícula do seu imóvel lindeiro junto ao Registro de Imóveis competente, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura da escritura.

Parágrafo Único. Todas as despesas com escrituração, registros, impostos e taxas decorrentes da transmissão e unificação correrão exclusivamente por conta do adquirente.

Art. 5º Os recursos financeiros provenientes desta alienação deverão ser aplicados obrigatoriamente em **despesas de capital** (investimentos), sendo vedada sua aplicação para o custeio de despesas correntes, em observância à Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Guarujá do Sul, SC, 18 de março de 2026.

ELIANE APARECIDA DE SOUZA FANTON Prefeita Municipal



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS (JUSTIFICATIVA)

MENSAGEM Nº 20/2026

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Utilizando das prerrogativas e competências privativas a mim conferidas pela Lei Orgânica, como Prefeita do Município de Guarujá do Sul, SC, submeto à apreciação desta Augusta Casa Legislativa a presente Minuta de Projeto de Lei, que dispõe sobre a desafetação e posterior alienação de trecho da Rua Sebastião da Silva, localizado no Parque Industrial II.

A proposta fundamenta-se nos seguintes pilares de interesse público:

1. Readequação Urbanística e Logística: O trecho de 1.328,25 m² objeto desta lei, embora conste no mapa oficial como via pública, demonstra-se, na prática, subutilizado e sem função estratégica para o escoamento do tráfego local.

Conforme **Parecer Técnico da Secretaria de Obras** anexo, a supressão deste segmento não compromete a mobilidade urbana, servindo atualmente apenas como área de fundo, o que gera custos de manutenção desnecessários ao Erário.

2. Fomento ao Desenvolvimento Econômico: O Parque Industrial II é o pulmão econômico de Guarujá do Sul. A integração desta área às unidades fabris lindeiras permitirá a expansão física de empresas já consolidadas em nosso município.

Esta ampliação traduz-se em:

- Aumento da capacidade produtiva;
- Geração imediata de novos postos de trabalho;
- Incremento na arrecadação tributária futura através do Valor Adicionado Fiscal (VAF).

3. Segurança Jurídica e Transparência: A alienação dar-se-á mediante **avaliação prévia de mercado**, garantindo que o patrimônio público seja recomposto em pecúnia pelo seu valor real. Além disso, o processo foi precedido de estudos internos e conta com a **Anuência Formal** das empresas vizinhas, demonstrando o consenso social e técnico sobre a medida.

4. Responsabilidade Fiscal e Investimento: É importante ressaltar que os recursos provenientes desta venda estão vinculados, por força do Art. 5º deste Projeto, a **Despesas de Capital**. Isso significa que o valor arrecadado será integralmente revertido em novas obras de infraestrutura, asfalto ou equipamentos públicos, transformando um ativo imobiliário em benefício direto e tangível para toda a população de Guarujá do Sul.



Diante da relevância da matéria para o fortalecimento da nossa economia e da regularização do nosso Parque Industrial, solicitamos a tramitação deste projeto em **Regime de Urgência**, contando com o habitual apoio dos nobres pares desta Casa para sua aprovação.

Atenciosamente,

Guarujá do Sul, SC, 17 de abril de 2026.

ELIANE APARECIDA DE SOUZA FANTON

Prefeita Municipal



TEXTIL KOPRUCH LTDA
CNPJ nº 14.009.292/0001-38
Endereço: Rua Ludovico Ricardo Montagner, 310 – Lot. Industrial Alcides Volkweis
Município: Guarujá do Sul - SC

À

Prefeitura Municipal de Guarujá do Sul
Rua Ceara, 619 - Centro
Guarujá do Sul – SC
A Excelentíssima Senhora Prefeita do Município de Guarujá do Sul.

Requerimento de Desafetação de Bem Público.

TEXTIL KOPRUCH LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 14.009.292/0001-38, sediada na Rua Ludovico Ricardo Montagner, 310, Loteamento Industrial Alcides Volkweis, neste ato representada por seu sócio/representante legal, Guillermo Alejandro Bruera, CPF nº 013.405.539-02, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

Do Objeto

A Requerente solicita a abertura de procedimento administrativo para a **desafetação** da área pública correspondente ao trecho da Rua Sebastião da Silva, compreendido que a Rua Helio Luiz Schabbach e a Rua Willi José Danzer, são de aproximadamente 88,55 metros x 15,00 metros = 1.328,25m².

Da Justificativa e Interesse Público

A presente solicitação fundamenta-se na necessidade de ampliação da planta industrial da Requerente, projeto este que se revela inviável sem a unificação dos lotes atualmente seccionados pela via pública. A unidade fabril constitui, sob todos os aspectos, uma operação integral e indivisível, pautada nos seguintes fundamentos técnicos e jurídicos:

R.H.
Exp. 10/03/2026
Iania Zaffonato
Secretária de
Indústria e Comércio

Unidade Jurídica e Operacional: A empresa opera sob um único CNPJ, o que demanda uma gestão logística e de fluxo produtivo contínua. A existência de uma via pública interna ao perímetro industrial gera um conflito direto com o fluxo de máquinas, insumos e colaboradores, impedindo a integração necessária para a eficiência fabril.

Licenciamento Ambiental: Todo o complexo industrial encontra-se abrangido por uma Licença Ambiental única, que contempla o polígono da fábrica como um ecossistema operacional único. A manutenção da via pública impede a correta aplicação dos Planos de Controle Ambiental (PCA) e a conformidade plena com as exigências de segurança e controle de emissões, visto que a via secciona áreas que, para o órgão licenciador, devem operar de forma integrada e controlada.

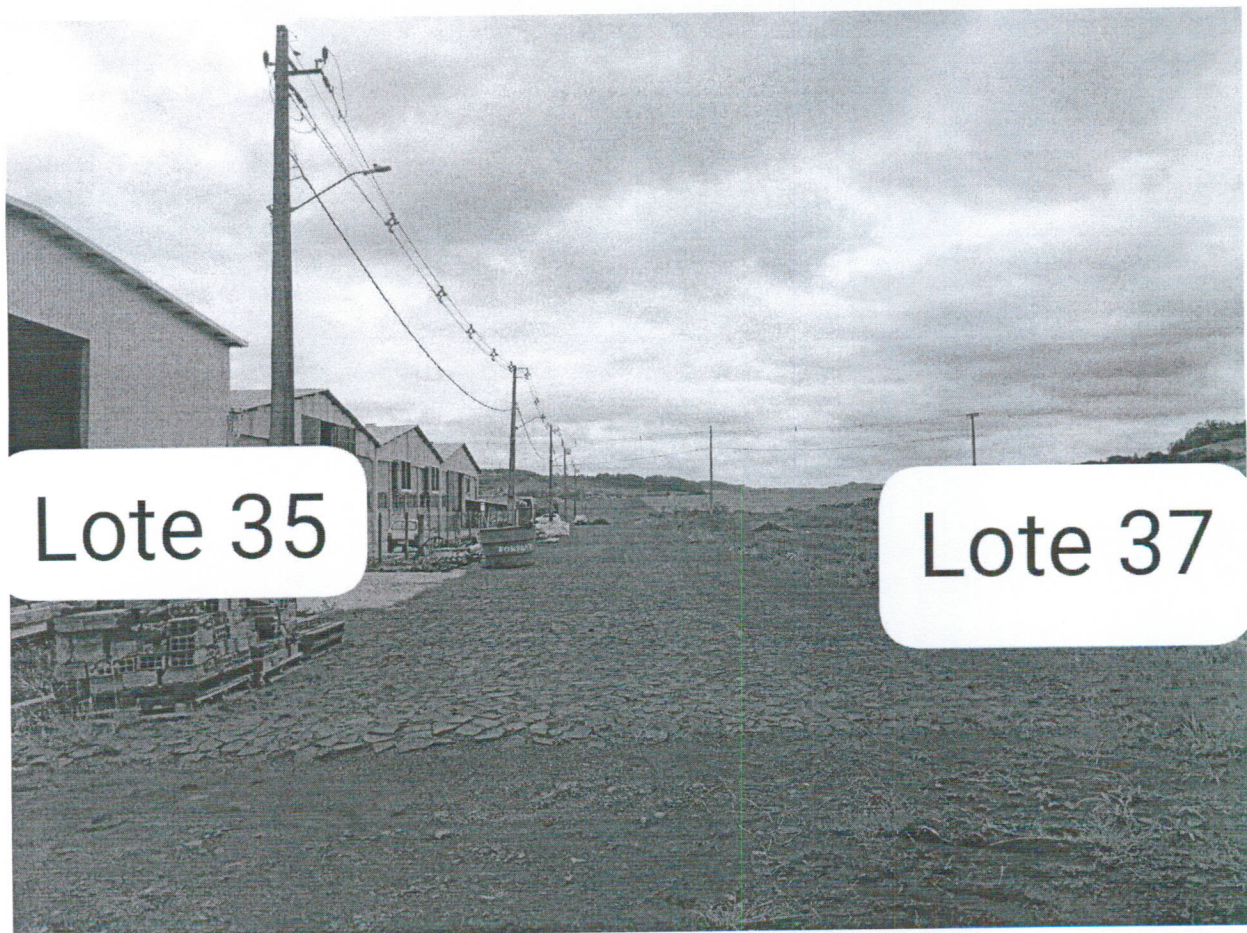
Segurança e Infraestrutura Elétrica: A Requerente realizou investimentos vultosos na instalação de uma subestação de energia própria, dimensionada para atender a totalidade da planta. A integração física das áreas é requisito indispensável para a distribuição segura e eficiente desta carga elétrica entre as linhas de produção, sendo a via pública um obstáculo crítico para o cabeamento estruturado e o cumprimento das normas de segurança elétrica vigente.



Nova Subestação instalada 2025

Portanto, a desafetação da referida via é a medida que melhor atende ao interesse público, uma vez que permitirá a otimização de uma unidade industrial já estabelecida, conferindo maior segurança operacional e garantindo a continuidade dos investimentos.





Dos Pedidos

Diante do exposto, requer:

1. O recebimento e autuação deste requerimento para instauração do competente processo administrativo;
2. A análise técnica pelos setores de Planejamento e Engenharia da Prefeitura;
3. A elaboração de **Projeto de Lei** a ser enviado à Câmara Municipal, autorizando a desafetação da referida área, nos termos da Lei Orgânica do Município;
4. A avaliação imobiliária da área para futura alienação, caso esta seja a modalidade pretendida pela administração, ressaltando que a empresa arrematou os lotes 36 e 37 mediante o Leilão 02/2025, recentemente realizado; que recebemos o benefício de incentivo econômico e fiscal no certame para a expansão da empresa; que pagamos o valor dos imóveis

à vista, visando o célere desenvolvimento dos demais procedimentos que integram o planejamento da empresa.

Nestes termos, pede deferimento.

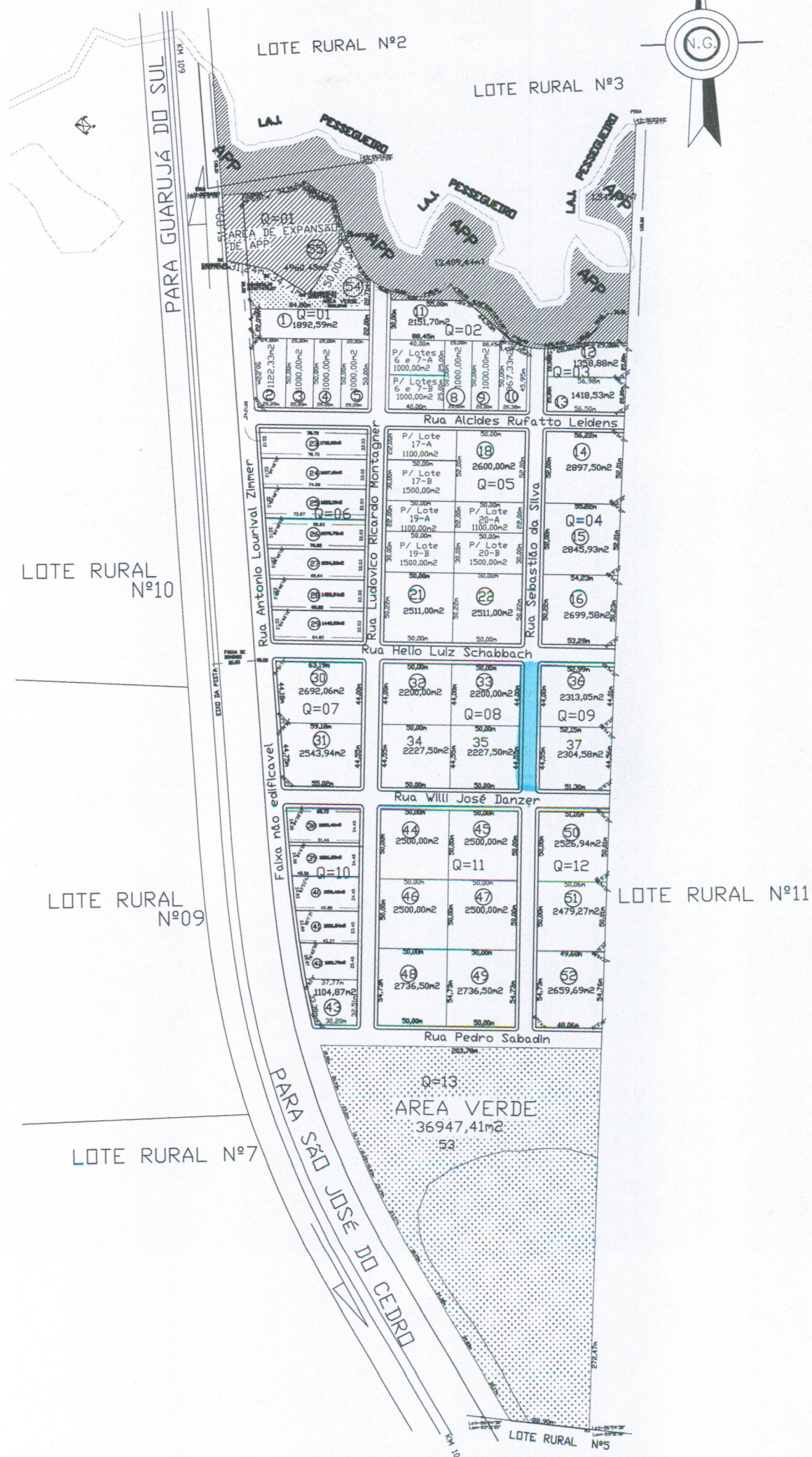
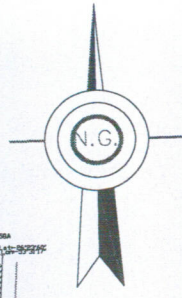
Guarujá do Sul / SC – 10 de Março de 2026.

GUILLERMO
ALEJANDRO
BRUERA:01340553902



Assinado digitalmente por GUILLERMO ALEJANDRO
BRUERA:01340553902
NO: CN=, OU=CP-Brasilia, OU=Secretaria da Fazenda Federal do
Brasil, OU=BR, OU=CP, A1, OU=FM BRANCO, OU=
ALEJANDRO BRUERA:01340553902, CN=GUILLERMO
ALEJANDRO BRUERA:01340553902
Fecha: 2026.03.10 12:42:24-0300
Localización:
Fecha: 2026.03.10 12:42:24-0300
Fuente PDF Reader Versão: 12.0.1

TEXTIL KOPRUCH LTDA
Guillermo Alejandro Bruera



LOTE RURAL Nº2

LOTE RURAL Nº3

LOTE RURAL Nº10

LOTE RURAL Nº09

LOTE RURAL Nº11

LOTE RURAL Nº7

LOTE RURAL Nº5

PARA GUARUJÁ DO SUL

PARA SÃO JOSÉ DO CEDRO

AREA VERDE
36947,41m²

Rua Antonio Lourival Zimmer

Rua Alcides Rufatto Leidens

Rua Hello Luiz Schabbach

Rua Willi José Danzer

Rua Pedro Sabadin

Rua Ludovico Ricardo Montagner

Rua Sebastião da Silva

Faixa não edificável

601 KM

TM 10



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Augusto Barbosa Hackbarth - Oficial Registrador
Rua Jorge Lacerda, nº. 964, 2º Andar, Centro - São José do Cedro/SC - CEP:
89930-000
Fone: (49) 3643-0026 - E-mail: contato@ricedro.com.br/augusto@ricedro.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que, nos termos do art. 19 da Lei n. 6.015/73, esta é a certidão de inteiro teor da matrícula número **13.735 (CNM: 107888.2.0013735-38)** do Livro 2 - Registro Geral deste Ofício, conforme imagem abaixo:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QFT3-YZNNWC-35MLS-F8XA2>

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL Poder Judiciário		Matrícula n. 13.735
ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO Oficial: José Lário Zimmer Escrevente Substituto: Claudemir Luiz Rockenbach		REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO 2 - REGISTRO GERAL Ficha 1
<p>MATRÍCULA n. 13.735. Data: 26 de Setembro de 2016</p> <p>IMÓVEL: RUA SEBASTIÃO DA SILVA, com dimensão de 15 metros de largura e 502,82 de comprimento e área de 7.542,30m² (sete mil, quinhentos e quarenta e dois metros e trinta decímetros quadrados), do Loteamento Industrial Alcides Volkweis, na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, com as seguintes confrontações: ao NORTE, com parte da APP; ao SUL, com parte da rua Pedro Sabadin; ao LESTE, com as ruas Alcides Rufatto Leidens, Helio Luiz Schabbach, Willi José Danzer e com as quadras n. 3, 4, 9 e 12; e ao OESTE, com as ruas Alcides Rufatto Leidens, Helio Luiz Schabbach, Willi José Danzer e com as quadras n. 2, 5, 8 e 11.-</p> <p>PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE GUARUJÁ DO SUL, CNPJ 83.027.045/0001-87, com sede na rua Paraná, n. 338, centro, no Município de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina.-</p> <p>REGISTROS ANTERIORES: R. 5/11.201, de 3/6/2011 e R. 2/11.612, de 10/10/2012, ambos do Livro 2 - Registro Geral deste Ofício.-</p> <p>REGISTRO DO LOTEAMENTO: R. 4/11.612, de 26/9/2016, no Livro 2 - Registro Geral deste Ofício.-</p> <p>PROTOCOLO: Nº 42.436, de 12/04/2016.-</p> <p>Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto.-</p>		

13.735
Ano:
2016

Ficha

1

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.onr.org.br





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Augusto Barbosa Hackbarth - Oficial Registrador
Rua Jorge Lacerda, nº. 964, 2º Andar, Centro - São José do Cedro/SC - CEP:
89930-000
Fone: (49) 3643-0026 - E-mail: contato@ricedro.com.br/augusto@ricedro.com.br

Continuação da certidão de inteiro teor da matrícula n. 13.735.

O referido é verdade e dou fé.

São José do Cedro - SC, 02 de fevereiro de 2026.

Julia Capelin Tenroller - Escrevente Substituta



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
HKN27567-BYNJ
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Emolumentos:	R\$	Isento
FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00

DESTINAÇÃO DO FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)

****CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3QFT3-YZNNWC-35MLS-F8XA2>



PARECER TÉCNICO – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Assunto: Análise Técnica de Desafetação e Alienação de Trecho de Via Pública.

Objeto: Trecho da Rua Sebastião da Silva (Parque Industrial II).

Interessado: Executivo Municipal / Câmara de Vereadores.

1. RELATÓRIO

Trata-se de análise técnica acerca da viabilidade de desafetação e posterior alienação de uma área de terra pública com 1.328,25 m², medindo 88,55 m x 15,00 m.

O referido imóvel constitui um segmento da Rua Sebastião da Silva, situado entre as ruas Hélio Luiz Schabbach e Willi José Danzer, no interior do Parque Industrial II deste Município.

2. DA SITUAÇÃO FÁTICA E URBANÍSTICA

Após vistoria *in loco* e análise do Plano Diretor e do mapa do sistema viário, esta Secretaria de Obras constatou que:

- **Subutilização:** O trecho em questão embora possua pavimentação (calçamento), não gera fluxo contínuo e não cumpre função de artéria principal ou de ligação indispensável entre bairros.
- **Configuração de "Área Remanescente":** Devido ao traçado das indústrias já instaladas, este segmento tornou-se um "vazio urbano" dentro do Parque Industrial, servindo majoritariamente como acesso secundário para os próprios lindeiros.
- **Manutenção:** A conservação do trecho (limpeza, manutenção) gera custos periódicos ao Município sem o correspondente retorno em mobilidade para a população em geral.

3. DA ANÁLISE DE IMPACTO NO SISTEMA VIÁRIO

A supressão deste trecho de 15 metros de largura não prejudica a malha viária local pelos seguintes motivos:

1. **Existência de Rotas Alternativas:** As vias circundantes (Rua Hélio Luiz Schabbach e Rua Willi José Danzer) suportam plenamente o tráfego de veículos leves ou pesados característicos da região.
2. **Fluxo Industrial:** O tráfego no local é majoritariamente de carga e descarga das próprias empresas confrontantes. A integração da rua aos lotes industriais otimizará a expansão das indústrias ou do pátio e manobras internas das fábricas, retirando caminhões parados da via pública e aumentando a segurança viária nas ruas adjacentes.

4. DA INAPROVEITABILIDADE ISOLADA (Art. 76, II, "d" da Lei 14.133/21)

Considerando a geometria do terreno (um retângulo alongado de 15m de largura), esta Secretaria de Obras atesta que a área é inaproveitável isoladamente para edificações públicas independentes.

- O aproveitamento autônomo por terceiros é inviável, uma vez que o lote resultaria em restrições de recuo e zoneamento que impediriam o pleno uso industrial se não fosse unificado aos imóveis vizinhos.
- Portanto, a alienação aos proprietários lindeiros é a única solução técnica capaz de dar função social e econômica ao imóvel.



5. CONCLUSÃO

Ante o exposto, esta Secretaria de Obras emite **PARECER FAVORÁVEL** à desafetação e alienação da área mencionada no Projeto de Lei nº 17/2026. A medida é tecnicamente recomendável pois:

- Elimina passivos de manutenção para a Prefeitura;
- Não compromete a logística urbana do Parque Industrial II;
- Promove a expansão física das unidades fabris, essencial para o desenvolvimento econômico do Município.

Guarujá do Sul - SC, 17 de abril de 2026.


JAURI JORA

Secretário Municipal de Obras e Urbanismo