PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001/2024

PODER LEGISLATIVO

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2016, QUE "DISPÕE SOBRE A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS, CONFORME DETERMINA O DISPOSTO NO ART. 182 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E O ART. 39, 40, 41, 42 DO ESTATUTO DA CIDADE – LEI FEDERAL Nº 10.257 DE 2001"

O Vereador Paulo Fundão, no uso de suas prerrogativas, tendo em vista o que dispõe o inciso I, do § 1º do Artigo 120 da Resolução nº 002/2021 – Regimento Interno da Câmara Municipal de São Mateus/ES, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e o Prefeito sanciona a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º. Fica alterado o *caput* e acrescido inciso XII ao Art. 83 da Lei Complementar nº 123/2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 83.** O Zoneamento do Município de São Mateus fica dividido em doze tipos de zonas e respectivas subdivisões, segundo os pressupostos definidos na divisão territorial:

……..….

XII – Zona Urbana Especial com Características Rurais – ZUECRU." **(NR)**

Art. 2º. Fica acrescida à Seção VII do Capítulo IV da Lei Complementar nº 123/2016 a Subseção XII, composta pelos artigos 165-A, 165-B e 165-C, que terá a seguinte redação:

"**Subseção XII**
Zona Urbana Especial
Com Características Rurais

Art. 165-A. A Zona Urbana Especial Com Características Rurais - ZUECRU é composta por áreas públicas ou particulares, com uso predominantemente residencial, que apresentam ocupação esparsa em áreas com características de estruturas rurais.

Parágrafo único – São critérios para a identificação de uma área como ZUECRU:

I - Rede de distribuição de energia elétrica com características de rural, conforme definido por Padrão Técnico da concessionária local;

II – sistema individual de abastecimento de água e de tratamento de efluentes;

III - Vias sem pavimentação;

IV - Terrenos com área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 165-B. Os parcelamentos de áreas compreendidas em Zona Especial Urbana com Características Rurais e destinados à formação de núcleos urbanos, de sítios de recreio ou à industrialização, somente poderão ser executados em área que:

I - por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;

II – seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária;

III - comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento.

§ 1º. A comprovação da perda das características produtivas mencionadas no inciso III será feita pelo proprietário, através de laudo circunstanciado assinado por técnico habilitado.

§ 2º. A Comissão Municipal de Avaliação do Impacto de Vizinhança e Parcelamento do Solo – CMAIVPS, dentro de suas atribuições, poderá indicar ao Chefe do Executivo áreas dentro do limite municipal que se enquadram como Zona Especial Urbana com Características Rurais, e que dependam do seu zoneamento específico para a sua devida regularização fundiária.

§ 3º. Após o chefe do Executivo acatar à indicação da(s) área(s) proposta(s) pela Comissão Municipal de Avaliação do Impacto de Vizinhança e Parcelamento do Solo – CMAIVPS, será enviado projeto de Lei específico a câmara municipal, alterando somente o Anexo do Zoneamento, incluindo essas áreas como Zona Especial Urbana com Características Rurais.

Art. 165-C. O parcelamento do solo em áreas que estejam definidas como Eixo Estruturante – EE 01 (um); Eixo de Dinamização – ED 01 (um), 02 (dois), 03 (três) e 4 (quatro); Zona de Alta Densidade – ZAD 01 (um); Zona de Média Densidade – ZMD 01 (um); Zona de Baixa Densidade – ZBD 01 (um); e Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 01(um), 02 (dois), 03 (três) e 04 (quatro); Zona de Expansão Urbana - ZEU 01 (um) e 02 (dois); Zona Especial – ZE 01 (um), 02 (dois), 03 (três) e 04 (quatro); Zona de Mobilidade Urbana e Transporte - ZOMUT, deverão observar o disposto nos artigos 200 a 215 desta Lei.” **(NR)**

Art. 3º. Fica incluído o Anexo V na Lei Complementar nº 123/2016, conforme Anexo Único desta Lei.

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Legislativo Matheus Cunha Fundão, aos cinco (05) dias do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e vinte e quatro (2024).

PAULO FUNDÃO
Presidente

JUSTIFICATIVA

Senhores Vereadores e Senhoras Vereadoras, é com enorme satisfação que encaminhamos, para apreciação deste Plenário, o presente Projeto de Lei Complementar, que ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2016, QUE "DISPÕE SOBRE A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS, CONFORME DETERMINA O DISPOSTO NO ART. 182 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E O ART. 39, 40, 41, 42 DO ESTATUTO DA CIDADE – LEI FEDERAL Nº 10.257 DE 2001".

A proposição tem por objetivo viabilizar a regularização de ocupações em áreas que possuam características rurais e que estejam situadas dentro da zona urbana, promovendo o enquadramento desses espaços na Lei Complementar nº 123/2016, que disciplina o ordenamento do uso e ocupação do solo, a fim de legalizar as situações existentes com projetos de regularização fundiária (medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais) desses núcleos urbanos informais. Trata-se, portanto, de matéria de indiscutível relevância, que merece ser objeto de apreciação no âmbito do Poder Legislativo Municipal.

Como se sabe, o Brasil é um país que apresenta graves problemas sociais decorrentes da má distribuição de renda, da ausência do Estado e do próprio fenômeno da globalização, que influenciam no crescimento da exclusão social e da pobreza e afetam diretamente a questão da moradia, tanto no ambiente urbano, quanto no ambiente rural.

Nesse cenário, a proposta visa a materialização do direito fundamental à propriedade que atenda a sua função social, conforme assegurado pelos incisos XXII e XXIII do art. 5º da Constituição Federal, garantias pelas quais as famílias que residem e têm como "lar" essas ocupações irregulares, passarão a contar com endereço, inscrição imobiliária, acesso à energia de qualidade, disponibilidade de serviços,

infraestrutura e equipamentos públicos de saúde, educação e segurança, além de limpeza, coleta de lixo e ampliação das rotas de transporte público para o seu atendimento.

Ademais, a moradia é direito social, garantido no artigo 6º, *caput*, da Carta Magna, integrando o direito a um padrão de vida adequado que não se resume apenas a "um teto e quatro paredes", mas ao direito de toda pessoa ter acesso a um lar seguro e a uma comunidade para viver em paz, com dignidade e saúde física e mental.

A menção expressa à moradia no rol dos direitos sociais sem dúvida demonstra, por si só, que o Estado brasileiro assumiu compromissos em relação à sua efetivação, tamanha a sua importância para a dignidade das pessoas e para o desenvolvimento sustentável das cidades.

O Projeto de Lei também atende aos princípios e objetivos estabelecidos nos arts. 2º e 3º da própria Lei Complementar nº 123/2016, entre eles:

> **Art. 2º.** Este Plano rege-se pelos seguintes princípios:
>
> I – direito à Cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
>
> II – justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais;
>
> III – respeito às funções sociais da Cidade e à função social da propriedade;
>
> IV – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
>
> .....
>
> **Art. 3º.** São objetivos gerais a serem alcançados por meio da implementação deste plano:
>
> I – direcionar o uso e ocupação do solo urbano e rural de forma integrada e compatível as características territoriais, socioeconômicas e

ambientais do município;

.....

IV – determinar as áreas prioritárias para receber ações de urbanização, regularização fundiária e implantação de projetos habitacionais de interesse social;

.....

VII – integrar as políticas públicas desenvolvidas pelas secretarias municipais às determinações estabelecidas nesta Lei;

.....

X – viabilizar a regularização fundiária, a política habitacional de interesse social, bem como a urbanização específica nas áreas ocupadas pelas populações de baixa renda, observando-se as regulamentações constantes desta lei e da legislação ambiental.

Além disso, essas localidades, que já se tornaram pontos de referência turística na cidade e têm um importante papel no desenvolvimento desse setor no Município, poderão incrementar a arrecadação tributária com a incidência de impostos municipais como o ITBI e o IPTU, além das taxas de coleta de lixo e de tributos oriundos das atividades desenvolvidas, voltadas ao turismo, como hotelaria, comércio e gastronomia, o que torna a regulamentação desses núcleos de suma importância.

No tocante à questão da arrecadação tributária, por exemplo, considerando o valor médio de venda de R$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) por terreno e que a alíquota do ITBI recolhido pela municipalidade é de 2%, uma transação imobiliária realizada nessas áreas corresponderá ao valor de R$1.100,00 (hum mil e cem reais) por unidade habitacional comercializada.

Apenas a título de estimativa, tomando como exemplo somente a área da localidade do “Ranchinho”, com uma média de 500 unidades habitacionais, a arrecadação do Município somente com as transferências primárias seria de aproximadamente R$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta

mil reais). Isso sem contar as transferências secundárias de proprietários (compra e venda), cuja média nacional é de 10%, o que corresponde a 50 lotes transferidos (vendidos) por ano, gerando uma receita anual de R$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) para os cofres municipais.

Ainda quanto às arrecadações, também é possível estimar o incremento no recolhimento do IPTU que, considerando a condição de localização dessas áreas, será calculado em 1,5% do valor venal atribuído aos imóveis. Levando em conta um valor venal médio de R$20.000,00 (vinte mil reais) por imóvel avaliado e um número estimado de 500 imóveis na localidade de “Ranchinho”, aqui tomada como exemplo, a arrecadação anual de IPTU somente nessa área gerará uma receita da ordem de R$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Vale ressaltar que, nesses valores, não estão incluídas taxa de coleta de lixo e possíveis tarifas de abastecimento de água e coleta de esgoto.

Com a aprovação da modificação ora proposta, o mesmo modelo poderá ser aplicado em diversas áreas espalhadas pelo território municipal que estejam na mesma situação, o que trará um aumento significativo na arrecadação do Município, que atualmente deixa de arrecadar receita com esses imóveis. Além dessas receitas, a municipalidade poderá arrecadar também receitas flutuantes, advindas da aprovação de projetos ambientais e projetos executivos das construções.

Assim, por meio do enquadramento legal desses núcleos urbanos existentes e já caracterizados que demandam a devida regularização, a alteração legislativa promovida pela proposição em apreço tornará possível a titulação do imóvel às pessoas que vivem em locais clandestinos ou irregulares, proporcionando uma oportunidade de legitimação dessas ocupações, e contribuirá para a melhoria da qualidade de vida da população local e da cidade como um todo, assegurando a função social da propriedade

e o atendimento das demandas populacionais, além de trazer benefícios de ordem econômica, inclusive fortalecendo o turismo da região.

Pelas razões apresentadas e face à enorme relevância da matéria é que pedimos o apoio aos demais Pares desta Casa para aprovação deste Projeto de Lei.

Palácio Legislativo Matheus Cunha Fundão, aos cinco (05) dias do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e vinte e quatro (2024).

PAULO FUNDÃO
Presidente