PROJETO DE LEI Nº 002
DE 19/02/2024

Dispõe sobre a alteração do Fundo Municipal para Melhoria de Infraestrutura e Urbanização e da contrapartida para implantação de empreendimentos imobiliários, nas modalidades loteamento e condomínio, e dá outras providências.

Art. 1º Fica mantido o Fundo Municipal para Melhorias de Infraestrutura e Urbanização, instrumento de natureza contábil, tendo por finalidade a captação, a aplicação e a destinação de recursos oriundos das contrapartidas de loteamentos no Município de Caconde.

Art. 2º O Fundo Municipal para Melhorias de Infraestrutura e Urbanização será gerenciado pelo Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, sendo de competência deste a deliberação sobre a aplicação dos recursos em projetos, obras e ações voltados à melhoria na Infraestrutura Urbana e solução de problemas urbanos.

Art. 3º Constituem fontes de recursos do Fundo Municipal para Melhorias de Infraestrutura e Urbanização, os valores relativos ao recolhimento de contrapartida referente a implantação de loteamentos no município.

§ 1° Os recursos que compõem o Fundo serão depositados em conta especial sob a denominação "Fundo Municipal para Melhorias de Infraestrutura e Urbanização", e sua destinação será deliberada por meio de atividades, projetos e programas aprovados pelo Departamento competente.

§ 2° Os recursos de responsabilidade do Município de Caconde, destinados ao Fundo Municipal para Melhorias de Infraestrutura e Urbanização, serão programados de acordo com a Lei Orçamentária do respectivo exercício financeiro.

Art. 4º Considerando o que prevê o artigo 30 da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), fica instituída a contrapartida obrigatória para empreendimentos imobiliários, nas modalidades loteamentos, nos termos da Lei.

§1°. A contrapartida a que se refere este artigo é de caráter pecuniário, devendo ser destinada à realização de obras a fim de mitigar os impactos urbanos que os empreendimentos geram no Município de Caconde.

§2°. O valor da contrapartida objeto desta lei é um instituto jurídico, não se confunde com qualquer forma de tributo.

Art. 5º A contrapartida deverá ser mensurada levando em conta a zona do empreendimento e a localização da área.

§ 1° Entende-se, para fins desta Lei, como zonas de loteamento, os seguintes:

I - Loteamentos Urbanos Abertos em área urbana ou de expansão urbana, sejam deles quaisquer de suas destinações: Residencial ou Mista;
II - Loteamentos regidos pelas Zonas Urbanas de Especial Interesse Turístico – ZEIT (Estabelecida pela Lei Municipal 2530/2012 e alterado pela Lei 2733/2019), executando aqueles que possuam formato de condomínios fechados;
III - Loteamentos regidos pelas Zonas Especiais para Implantação de Chacreamento (ZEIC), excetuando aqueles que possuam formato de condomínio fechados;
IV - Zonas de Urbanização Especifica, excetuando aqueles que possuam formato de condomínios fechados.

§ 2° Fica definido a distância em três níveis, tomando como referência o marco zero da cidade, afixado na Praça Dr. Ranieri Mazzilli, sendo destes:

I - Nível I – Em até um raio de 1 Km de distância do Marco;
II - Nível II – Em um raio a partir de 1 Km até 2 Km;
III - Nível III – Em um raio superior à 2 Km.

Art. 6º Fica definido os seguintes coeficientes para os parâmetros previstos no artigo 2º desta Lei:

Zona do Implantação	
Zona Urbana ou de Expansão Urbana	Coeficiente de 1,15
Zona de Especial Interesse Turístico	Coeficiente de 1,25
Zona Especiais para Implantação de Chacreamento	Coeficiente de 1,25
Zona de Urbanização Especificas	Coeficiente de 1,25
Níveis de Distancia	
Nível I	Coeficiente de 1,25
Nível II	Coeficiente de 1,50
Nível III	Coeficiente de 1,75

Art. 7º Não se aplica a esta lei, todo e qualquer empreendimento realizado na modalidade de condomínios fechados, de acesso controlado, uma vez que toda e qualquer responsabilidade pela manutenção da infraestrutura do mesmo é de responsabilidade da associação de condôminos a ser estabelecida durante o empreendimento.

Art. 8º Fica definido o valor da contrapartida em 1,50 reais por metro quadrado (reajustáveis anualmente conforme índice previsto na Lei Municipal n° 1923/93), acrescidos dos seus devidos coeficientes, podendo ser calculado através da seguinte fórmula:

VC = (1,50 * A) * (ZN) * (DS)
Destes sendo:
VC = Valor da Contrapartida
A = Área do empreendimento
ZN = Zona em que se encontra o Empreendimento
DS = Coeficiente de Distancia

Art. 9º Todo e quaisquer recursos oriundos de contrapartida deverão ser recolhidos ao Fundo Municipal para Melhorias de Infraestrutura e Urbanização, aos quais os recursos deverão ser utilizados para melhoria na Infraestrutura Urbana no Município e aos assuntos e solução de problemas tocantes à urbanização para que seja possível melhor atender os munícipes e ao município.

Art. 10. O valor da contrapartida deverá seguir o previsto na Lei e deverá se fazer presente no termo das Diretrizes do Loteamento.

Art. 11. As contrapartidas a serem recolhidas deverão ser quitadas destas 50% (cinquenta porcento) após aprovação do empreendimento pelo GraProHab no ato da emissão do Alvará de Obras e Infraestrutura e 50%(cinquenta porcento) na emissão do Atestado de Recebimento das Obras de Infraestrutura por parte do município.

Parágrafo Único: Caso o recolhimento venha a ocorrer em outro exercício financeiro ao da emissão do termo de Diretrizes do Loteamento, o mesmo deverá ser realizado com as devidas correções conforme previsto no artigo 8° desta lei, seja este para qualquer uma das etapas, valendo o valor do índice vigente na época.

Art. 12. Esta Lei se aplica a todos os requerimentos em tramitação; pendentes de análise e correções, cujas diretrizes serão expedidas após a aprovação desta Lei, assim como aqueles que venham a ser ingressados em momento posterior à vigência da mesma.

Art. 13. Esta Lei poderá ser regulamentada no que couber pelo município por meio de Decretos.

Art. 14. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 15. Ficam revogadas todas as disposições em contrarias, em especial a Lei Municipal de número 2875 de 13/10/2022.
Prefeitura Municipal da Estância Climática de Caconde, em 19 de fevereiro de 2024.

João Filipe Muniz Basilli
Prefeito Municipal

J U S T I F I C A T I V A

Senhor Presidente,
Nobre Edis,

Nobres Edis, zelosos funcionários, demais pessoas que estejam tanto de forma presencial ou "on line" nessa Egrégia Casa de Leis.

Considerando que compete aos Municípios (art. 30, CF) legislar sobre assuntos de interesse local (inciso I) e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (VIII).

Embora todos são sabedores que em loteamentos tradicionais e condomínios a implantação, execução e o custeio das obras e instalações de infraestruturas são de responsabilidade do empreendedor.

Em razão da Lei Municipal 2875 de 13 de outubro de 2022, que através do projeto de lei em pauta, postulamos alteração, se justifica em razão do a seguir exposto:

Ao revisar referida lei e, ainda cálculos comparativos, levando em conta o porte dos empreendimentos/loteamentos tradicionais em Caconde, no que versa os valores de contrapartida, chegamos ao entendimento que o valor a ser recolhido em caráter pecuniário, está desproporcional com a realidade do município.

Considerando, que analisando a realidade de Caconde e, para atrair mais empreendedores/loteadores, ou seja, investidores em nosso município, o valor deve ser revisto, para colocar em prática os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, caracterizando como medida mais justa.

O valor a ser recolhido em decorrência de loteamentos tradicionais, foi reduzido por este projeto em 50% (cinquenta por cento), valorizando os princípios constitucionais acima citados, pois assim estamos buscando à justiça, através de uma avaliação da questão, de forma criteriosa e comparativa, assim, a administração pública atinge os fins pretendidos pela lei, utilizando dos meios adequados, agindo com razoabilidade, proporcionalidade, ao evocar o bom senso e a prudência em seus atos, de modo que sejam moderados, aceitáveis e desprovidos de excessos.

Entendemos, que finalmente encontramos a devida e justa redução de valores, que atende todos os envolvidos, de modo que também possa assegurar recursos para investir no desenvolvimento urbano, através de um instituto legal.

Diante do contido neste projeto de lei, a contrapartida vai incidir sobre loteamentos tradicionais, em decorrência que a legislação pertinente que versa sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, consta: desde a data do registro do loteamento passam a integrar o domínio do município as vias, os espaços livres e as áreas destinadas a edifício públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, ou seja, fica o município responsável por toda manutenção do aqui citado, e ainda com obrigação de realização de equipamentos comunitários.

E nos condomínios fechados objeto deste projeto lei, não vai incidir contrapartida, pois, a conservação e manutenção de todas as áreas do empreendimento e serviços são de responsabilidades dos condôminos, bem como o recolhimento interno de resíduos sólidos, manutenção de rede de energia elétrica, rede de água potável e esgotamento sanitário, portanto, eximindo a municipalidade de execução de obras e manutenção.

O Valor da contrapartida objeto desta lei é um instituto jurídico, não se confunde com qualquer modalidade de tributo.

Sabedores que os nobres vereadores são dotados da prudência, conhecimento do que é relevante em termos de causa publica, aguardamos aprovação e rogamos regime de urgência.

João Filipe Muniz Basilli
Prefeito Municipal