PROJETO DE LEI Nº 008
DE 16/03/23

Dispõe sobre Instituição de Zona de Urbanização Específica e dá outras providências.

Art. 1º Fica Instituída a Zona de Urbanização Específica, prevista no artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme descrição constante do mapa e memorial descritivo anexo, objeto da matrícula nº 13.758, com área de 9,2253ha (nove hectares, vinte e dois ares e cinquenta e três centiares) do Cartório de Registro de Imóveis de Caconde/SP.

Parágrafo único. A Zona de Urbanização Específica deste artigo tem destinação e usos urbanos, mediante parecer, estudos e condições de viabilidade.

Art. 2º Na Zona de Urbanização Específica deverão ser observadas as seguintes diretrizes, a fim de permitir a destinação e usos urbanos de forma compatível e sustentável:
I- controle da ocupação urbana;
II- dar continuidade à malha urbana consolidada;
III- permitir a continuidade dos eixos estruturais de mobilidade urbana;
IV- atender às demandas de saúde, educação, cultura, habitação, segurança pública, mobilidade urbana, abastecimento e esgotamento sanitário, drenagem e coleta de lixo;
V- preservar o patrimônio histórico, ambiental e cultural;
VI- mitigar o impacto de empreendimento urbano em seu entorno;
VII- respeitar os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo;
VIII- fomentar novas centralidades urbanas na estruturação da cidade, com incentivo de atividades econômicas;
IX- proporcionar qualidade devida na(s) nova(s) centralidade(s).

Art. 3º A(s) área(s) constante (s) do artigo primeiro desta Lei fica descaracterizada de rural em razão de não ter mais características e uso rural.

Art. 4º O local/área(s) descaracterizada que passa a ser Zona de Urbanização Específica e tem como finalidade a implantação de: Um Loteamento residencial e comercial denominado “POUSO ALTO” composto por 227 lotes, conforme projeto elaborado pelo responsável técnico Marcio Sauerbronn Manhães – Engenheiro Agrônomo e Ambiental – CREA 5061574519/D e toda infraestrutura necessária de responsabilidade do(s) empreendedor (es).

Parágrafo único: A finalidade aqui prevista não poderá ser alterada.

Art. 5º Em virtude desta lei ser resultado do requerimento administrativo 2509/2022 de 26/08/2022 de autoria de MAZA SÃO LUIZ LTDA, CNPJ Nº 27.799.447/0001-29, estabelecida à Rua Natal nº 200, Vila Quintino, no Município de Mococa, Estado de São Paulo, representada pelo seu diretor Ítalo Maziero Junior, fica desde já

instituído que este tem dever de comunicar o objeto desta Lei municipal, após devidamente sancionada, ao INCRA – dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, devendo ser apresentado o protocolo a municipalidade até 15 (quinze) dias da dita protocolização no citado instituto (INCRA).

Art. 6º A Câmara Municipal como ato precedente a votação deverá convocar audiência pública sendo de sua responsabilidade todos procedimentos inerentes à designação desta, por ser caracterização de gestão democrática.

Art.7º A instituição de zona de urbanização específica que se refere esta Lei será objeto de outorga onerosa em razão da descaracterização, alteração de uso do solo em especial instituição de zona de urbanização especifica e também para não caracterizar renúncia de receita, feita mediante a cobrança de justo valor que permita alternativas de desenvolvimento no local e ainda a valorização do imóvel.

Art. 8º A contrapartida do empreendedor/ beneficiário (autor do requerimento 2509) referente à Outorga Onerosa a que se refere o artigo anterior será feita dentro do seguinte critério: R$0,15 (quinze centavos) por metro quadrado sobre a área bruta constante da(s) matricula(s) que será quitada em espécie aos cofres públicos em até 15 (quinze) dias depois de protocolada esta lei no INCRA**.**

Parágrafo único. A falta de pagamento da outorga onerosa sujeitará o infrator as seguintes penalidades:
I - multa incidente sobre o valor devido e calculada nos mesmos moldes aplicáveis aos tributos da municipalidade de competência do Município recolhidos em atraso;
II – pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município recolhidos em atraso;
III – inscrição na Dívida Ativa do Município do valor não pago correspondente à outorga onerosa da alteração do uso;
IV – proibição de receber diretrizes sobre o empreendimento que será implantado.
Parágrafo Segundo. O valor a ser quitado será aplicado nas seguintes finalidades:
I – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
II – proteção de áreas de interesse ambiental;
III – Investimento no tratamento de água e esgoto.

Art.9º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art.10 Revogam-se as disposições em contrário.
Prefeitura Municipal da Estância Climática de Caconde, em 16 de março de 2023.

João Filipe Muniz Basilli
Prefeito Municipal

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

Senhor Presidente,
Nobre Edis,

O projeto de Lei em pauta é resultado do requerimento protocolado na municipalidade sob nº 2509/2002 de autoria de MAZA SÃO LUIZ LTDA, CNPJ 27.799.447/0001-29, representada pelo seu Diretor Ítalo Maziero Junior, CPF n. 120 310 698 02, cujo requerimento solicita viabilização da criação de Zona de Urbanização Especifica no local objeto das matricula 13.758 do Cartório de Registro de Imóveis de Caconde SP, com a ressalva de que acompanha o citado requerimento às justificativas, fundamentos legais, mapas, memorias descritivos, manifestação, parecer (es), etc...

Entendemos que o projeto lei está previsto pela Constituição Federal e Lei Orgânica do Município de Caconde.

Embora interpretamos que nessa vereda o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) dispõe por meio da Instrução Normativa nº 82/15, sobre os procedimentos para atualização no Sistema Nacional de Cadastro Rural, dentre eles a descaracterização (Art. 19 e Art. 20) preconiza que para tanto, poderá ser requerido pelo titular ou pelo município ao referido instituto (INCRA).

Vale dizer, que o requerente em decorrência do pedido optou por requerer/solicitar ao município, situação esta que interpretamos que foi ou é no propósito de preventivamente conhecermos o objetivo e familiarizar com a questão oferecendo guarida/apoio, pois visa acarretar desenvolvimento/receita, etc... para o município de Caconde.

Oportuno ressaltar, que conforme consta do requerimento mencionado nesta, o postulante já citado acima, declara que será na área/local implantado um Loteamento Residencial e Comercial denominado “Pouso Alto”, com 227 Lotes, com toda infraestrutura urbana necessária, as quais serão de responsabilidade do empreendedor (empresa requerente).

Também de se destacar que o requerente apresentou: Projeto de Arborização das áreas verde/App e dos passeios públicos, estudo de Impacto de Vizinhança e Impacto Ambiental.

Diante do exposto, embora a primazia do pedido é de especial atribuição do Departamento do Meio Ambiente, mesmo assim, houve manifestação do Departamento de Habitação em decorrência da intenção do requerente de futura transformação da área em zona de Urbanização especifica e por consequência mais adiante a implantação de um Loteamento Residencial e Comercial, nos termos do contido no requerimento da empresa.

Após a manifestação do Departamento de habitação foi encaminhado ao Departamento de Meio Ambiente, referido departamento exarou parecer favorável ao requerido.

Ainda de se dizer que houve parecer favorável do Departamento Jurídico no tocante ao projeto lei.

No requerimento da citada empresa destacamos para constar desta Justificativa dois parágrafos, os quais reproduzimos:

“A Maza São Luiz Ltda, assume com responsabilidade, além de um planejamento cuidadoso que atenda aos detalhes técnicos desenvolver projetos capazes de

controlar os impactos ambientais de forma sustentável, sem interferir no equilíbrio ambiental e sem comprometer a qualidade de vida das pessoas, hoje e amanhã".

"Com o objetivo é garantir a proteção social aos cidadãos, ou seja, apoio a indivíduos, famílias e à comunidade no enfrentamento de suas dificuldades, por meio de serviços, benefícios, programas e projetos, aproveitando esta oportunidade nos colocamos a disposição para participar de programas sociais do Município".

Nossa preocupação e responsabilidade nos levaram a basear também na Lei Federal 10.257/01 artigos 28, 29,30 e 31 (Estatuto da Cidade) e ainda para não caracterizar renúncia de receita exigimos pagamento de outorga onerosa o que conceituamos como: A outorga onerosa para alteração de uso do solo será feita mediante a cobrança de justo valor que permita alternativa de desenvolvimento, e ainda pela valorização do imóvel, assim como defende a jurisprudência e legislação relativa ao assunto, que no caso ainda como cautela os termos do Estatuto da Cidade já citada neste.

Diante de todo este contexto encaminhamos aos estimados vereadores para exame e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, visando à adoção de parâmetros de ocupação urbana de acordo com a realidade do local, permitindo uso criterioso precedido de tudo quanto é necessário.

Por fim, são estes os motivos pelos quais acreditamos que o Egrégio Plenário com postura, justeza e legalidade saberão apreciar e votar seu mérito.

João Filipe Muniz Basilli
Prefeito Municipal