



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 012/2025 DE 14/05/2025

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 6.322 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 condomínio de lotes residencial e comercial de grande porte, nos termos da Lei Federal 6.766/79, nº 4591/64 e 13.465/17, do novo Código Civil vigente, e legislações municipais pertinentes, que será denominado “ ESCARPAS DO LAGO 02”, conforme projeto geométrico assinado pelo responsável técnico Dayane Bastos Miranda (Engenheira Civil – CREA 196319/D MG) anexo, 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 1913/24 aditivo objeto do requerimento 2117/24 de autoria de Escarpas do



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Lago 02 SPE Ltda, CNPJ Nº 34.704.903/0001-75, estabelecida na Estrada Municipal Caconde, s/nº, Represa de Graminha, representada por Marcos Krauss Franco, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF 050 548 916 33, com escritório na Av. Lisboa, 293, Sim 10/11, Jd Nova Europa, em Poços de Caldas MG.

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 específica 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 1913/24 e 2117/24) 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) matrícula(s) que será quitada em espécie aos cofres públicos em até 15 (quinze) dias depois de protocolada esta lei no INCRA.

Parágrafo Primeiro. 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 14 de maio de 2025.

José Afonso de Paiva
Prefeito Municipal



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Nobre Edis,

O projeto de Lei em pauta é resultado do requerimento administrativo 1913/24, e aditivo objeto do requerimento 2117/24 de autoria de Escarpas do Lago 02 SPE Ltda, CNPJ Nº 34.704.903/0001-75, estabelecida na Estrada Municipal Caconde, s/nº, Represa de Graminha, representada por Marcos Krauss Franco, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF 050 548 916 33, com escritório na Av. Lisboa, 293, Sim 10/11, Jd Nova Europa, em Poços de Caldas MG, cujo requerimento solicita viabilização da criação de Zona de Urbanização Especifica no local objeto das matricula 6.322 do Cartório de Registro de Imóveis de Caconde SP, com a ressalva de que acompanha o citado requerimento às justificativas, fundamentos legais, mapa, memorial descritivo, manifestações de diretorias, setores, e parecer .

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 Condomínio de lotes residencial e comercial, com toda infraestrutura urbana necessária, as quais serão de responsabilidade do empreendedor (empresa requerente).

Também de se destacar que o requerente apresentou: Estudo Preliminar de Impacto de Vizinhança e Estudo de Impacto Ambiental Simplificado Escarpas do Lago -2 – Caconde SP, que acompanha o projeto de Lei.

Diante do exposto, embora a primazia do pedido é de especial atribuição do Departamento do Meio Ambiente, mesmo assim, houve manifestação dos Departamentos e setores que entendemos necessários, em especial do Prefeito Municipal, 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 Condomínio de Lotes Residencial e Comercial, nos termos do contido no requerimento da empresa.

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

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.

José Afonso de Paiva
Prefeito Municipal