PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA
ESTADO DE SÃO PAULO
RUA DR. GABRIEL VILELA, 413 – CENTRO - CEP 14540-000
CNPJ 45.324.290/0001-67 I.E. ISENTO
PABX (16) 3173 – 8200
E – MAIL: prefeitura@igarapava.sp.gov.br

IGARAPAVA/SP, DE 18 DE ABRIL DE 2022.

Of. 519/2022.
MENSAGEM DE VETO Nº. 001/2022.

Restituição à Câmara Municipal de autógrafos do projeto de lei que, sancionado, se transforma na Lei nº. 1.418, de 29 de dezembro de 2021.

18/4/22 - 09:35 hs
Câmara Municipal de Igarapava
Jailso Carlos Izidoro
Chefe de Secretária

Senhor Presidente,

Comunico ao Vossa Excelência que, nos termos da Lei Orgânica do Município de Igarapava, há necessidade de vetar parcialmente, ou seja, o § 5º e incisos do Art. 17, por contrariedade ao interesse público, o Projeto de Lei Complementar de nº. 08, de 2021, que "ESTABELECE NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO E CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES NO MUNICÍPIO DE IGARAPAVA".

Ouvidas, a Assessoria responsável pela elaboração do Projeto Lider Engenharia e Gestão de Cidades, o Setor de Turismo manifestou-se pelo veto do § 5º e incisos ao seguinte dispositivo art.: "Art. 17.

Razões do veto:

"Em que pese a louvável iniciativa dessa Casa de Leis, A propositura legislativa (decorrente de emenda parlamentar), ao condicionar a permuta do até 5%, porque:

a) busca regular temática já disciplinada, e de forma mais adequada, pela no *"caput"* do art. 17, contrariando expressamente sua superioridade hierárquica, bem como disposição oriunda no que dispõe o inciso III do artigo 173 da Lei do Plano Diretor de Igarapava;

b) Destaco o exposto pelo Diretor de Turismo: "...O artigo 17 determina que sobre contrapartida social que deverá ser apresentado peios loteadores / empreendedores ou associação de moradores/ proprietários referentes às áreas de equipamentos públicos urbanos e comunitários com objetivo do Poder Público proporcionar infraestrutura e serviços da área urbana, tendo em vista que o condomínio ou

loteamento fechado não carece dessa prestação de serviço em razão do foco no turismo.

...

O referido §5° contém a expressão **até**, trata-se de uma preposição cujo
significado expressa uma limitação que contraria os objetivos da legislação em relação ao interesse público, bem como, descaracteriza o previsto na legislação municipal, especificamente, no Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo de Igarapava.

...

Considerando que as áreas públicas dos loteamentos deverão atender aos requisitos urbanísticos, inclusive, o percentual de **no mínimo 5% (cinco por cento)** da gleba
loteada destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários (Art. 173, inciso III, LC 56/2018).

Sendo assim, a expressão **ATÉ** contida no §5° do artigo 17 do autógrafo n°
41/2022 do Projeto de Lei Complementar 08/2021, contrária a previsão legal artigo 173, III da Lei Complementar 56/2018 (Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo), no qual, a áreas dos loteamentos atenderão o percentual de NO MINIMO 5% (cinco por cento).

Considerando que a referida expressão contraria o interesse público, tendo em vista que o Poder Público disporá do percentual obrigatório de 5% da área institucional do empreendimento turístico para viabilizar investimentos na infraestrutura na área do município de Igarapava para beneficiar a população, conforme a necessidade local e que dessa forma os empreendimentos poderão aproveitar o potencial de parcelamento de solo.

Considerando que o objetivo da lei é incentivar melhorias na área urbana e promover desenvolvimento social e econômico do Município, a redação do referido §5° contraria o objetivo em razão da expressão até existente no texto da lei.

Dessa forma, sugestiona o veto do §5° do artigo 17 do autógrafo n° 41/2022.

Ressalta-se que não haverá prejuízo, tendo em vista a que já consta expressa a destinação no *caput* do artigo 17.

..."

PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA
ESTADO DE SÃO PAULO
RUA DR. GABRIEL VILELA, 413 – CENTRO - CEP 14540-000
CNPJ 45.324.290/0001-67 I.E. ISENTO
PABX (16) 3173 – 8200
E – MAIL: prefeitura@igarapava.sp.gov.br

Entretanto, a despeito da boa intenção do legislador, a proposição legislativa contraria o interesse público, tendo em vista que permitiria limitação inferior que estabelece o plano diretor.

Essas, senhor Presidente, são as razões que me levaram a vetar parcialmente o projeto em causa (§ 5° e incisos do Art. 17.), as quais ora submeto à elevada apreciação dos senhores Membros da Câmara Municipal. Atenciosamente.

JOSÉ RICARDO RODRIGUES MATTAR
Prefeito Municipal

A Sua Excelência, ao Senhor
Luan Soares da Silva.
M.D. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores.

IGARAPAVA
MUNICÍPIO DE INTERESSE TURÍSTICO
PREFEITURA MUNICIPAL
RUA DR. GABRIEL VILELA, 413 – CENTRO – CEP 14540-000
CNPJ 45.324.290/0001-67 I.E. ISENTO
PABX (16) 3173-8200

OFÍCIO nº 41/2022 – DDE/jsf

Igarapava, 18 de abril de 2022.

Ao Excelentíssimo Sr. Dr.
JOSÉ RICARDO RODRIGUES MATTAR
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor,

Cumprimento-o cordialmente Vossa Excelência e sirvo-me do presente para encaminhar análise do autógrafo nº 41/2022 referente sobre aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 08/2021, do Executivo Municipal, que "Estabelece normas para implantação de loteamento fechado e condomínio horizontal de lotes no município de Igarapava e dá outras providências".

Em relação ao texto de lei aprovado pelos vereadores da Câmara Municipal de Igarapava, em razão das emendas apresentadas e aprovadas, cumpre ressaltar e apresentar as seguintes considerações.

Foi acrescido ao artigo 17 da referida legislação, o §5º e inciso I, II e III com a seguinte redação:

> Art. 17 - O(s) Loteador(es) / Empreendedor (es) ou Associação de Moradores / Proprietários deverão apresentar uma contrapartida social ao Município referente à concessão de direito real de uso das áreas de equipamentos públicos urbanos e comunitários, bem como mitigar eventuais impactos decorrentes da construção ou implantação dos empreendimentos. O valor da contrapartida social ao Município será mensurado através da seguinte forma:
> I - Doação de área ou terreno na área urbana do município;
> II - Construção ou reforma de equipamentos públicos, em área própria, conforme projeto e diretrizes definidos pelo Departamento de Engenharia;
> III - Construção ou reforma de Equipamentos Públicos em área pública ou execução de obras e serviços de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidos pelo Departamento de Engenharia.
> [...]
> §5º - A Prefeitura Municipal poderá permutar até 5% (cinco por cento) da área institucional do empreendimento, impondo ao empreendedor:
> I - doação de imóvel na área urbana do município;
> II - a construção ou reforma de equipamentos públicos em área pública;
> III - a execução de obras e serviços de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidas pelo Departamento de Engenharia.

O artigo 17 determina que sobre contrapartida social que deverá ser apresentado pelos loteadores / empreendedores ou associação de moradores / proprietários referente às áreas de equipamentos públicos urbanos e comunitários com objetivo do Poder Público proporcionar infraestrutura e serviços da área urbana, tendo em vista que o condomínio ou loteamento fechado não carece dessa prestação de serviço em razão do foco no turismo.

O referido §5º contém a expressão **até**, trata-se de uma preposição cujo significado expressa uma limitação que contraria os objetivos da legislação em relação ao interesse público, bem como, descaracteriza o previsto na legislação municipal, especificamente, no Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo de Igarapava.

Desta feita, considerando que o Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo é o instrumento orientador, normativo e regulador dos processos de transformação do município nos aspectos políticos, socioeconômicos, culturais, físico ambientais e administrativos (Art. 1º, LC 56/2018).

Considerando, ainda, que o Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo tem a finalidade de orientar a atuação do Poder Público e da Iniciativa Privada, prevendo políticas públicas, diretrizes e instrumentos para assegurar o adequado ordenamento territorial, a contínua melhoria das políticas sociais e desenvolvimento sustentável do município, tendo em vista as aspirações da população (Art. 2º, LC 56/2018).

Considerando que as áreas públicas dos loteamentos deverão atender aos requisitos urbanísticos, inclusive, o percentual de **no mínimo 5% (cinco por cento)** da gleba loteada destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários (Art. 173, inciso III, LC 56/2018).

Sendo assim, a expressão **ATÉ** contida no §5º do artigo 17 do autógrafo nº 41/2022 do Projeto de Lei Complementar 08/2021, contrária a previsão legal artigo 173, III da Lei Complementar 56/2018 (Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo), no qual, a áreas dos loteamentos atenderão o percentual de **NO MÍNIMO** 5% (cinco por cento).

Considerando que a referida expressão contraria o interesse público, tendo em vista que o Poder Público disporá do percentual obrigatório de 5% da área institucional do empreendimento turístico para viabilizar investimentos na infraestrutura na área do município de Igarapava para beneficiar a população, conforme a necessidade local e que dessa forma os empreendimentos poderão aproveitar o potencial de parcelamento de solo.

Considerando que o objetivo da lei é incentivar melhorias na área urbana e promover desenvolvimento social e econômico do Município, a redação do referido §5º contraria o objetivo em razão da expressão **até** existente no texto da lei.

Por fim, considerando que a destinação das áreas institucionais em regiões distantes da sede, tendo em vista que será toda a margem da represa, sem o público necessário,

acarretará em edificações ociosas ou formação de vazios urbanos, conforme análise de Relatório Técnico da Empresa Líder Engenharia.

Dessa forma, sugestiona o veto do §5º do artigo 17 do autógrafo nº 41/2022. Ressalta-se que não haverá prejuízo, tendo em vista a que já consta expressa a destinação no *caput* do artigo 17.

Despeço-me com protesto de elevada estima e distinta consideração e coloco-me à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

Respeitosamente,

ERNANI BARALDI
Diretor do Departamento de Turismo

RELATÓRIO TÉCNICO – LEI COMPLEMENTAR Nº 08/2021

"Art. 17. [...]

§ 5º. A Prefeitura Municipal poderá permutar até 5% (cinco por cento) da área institucional do empreendimento, impondo ao empreendedor:

I. A doação de imóvel na área urbana do município;
II. A construção ou reforma de equipamentos públicos em área pública;
III. A execução de obras e serviços de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidas pelo Departamento de Engenharia.

[...]"

De acordo com os levantamentos realizados pela empresa em conjunto com a Equipe Técnica Municipal, verificou-se que as margens das represas existentes no Rio Grande proporcionam um enorme potencial turístico e de desenvolvido do mercado imobiliário. Vários municípios da região, e às margens do mesmo corpo hídrico, têm recebido empreendimentos de condomínio ou loteamento fechado com casas de veraneio.

Para que ocorra esse desenvolvimento em Igarapava, os empreendedores deverão observar o Plano Diretor vigente para a implantação de tais empreendimentos. E este, por sua vez, exige que os mesmos destinem um percentual da área a ser loteada/parcelada para implantação de equipamentos públicos e comunitários. Considerando que Igarapava apresenta mais de 50 quilômetros de margem de represa, e somente essas áreas serão foco desse tipo de ocupação, é importante considerar também que os investimentos na infraestrutura básica e na implantação e manutenção de equipamentos públicos serão elevados, pois somente a Sede Municipal apresenta estes serviços atualmente. Tal cenário acarretará grandes prejuízos ao cofre público.

Outro fator a ser considerado é que destinar uma área pública dentro de um condomínio ou loteamento fechado, com controle de acesso, não é pertinente, uma vez que esses equipamentos somente serão acessados pelos moradores do local. Cabe ressaltar, ainda, que este público será flutuante em sua maioria, ou seja, não fará uso de tais serviços e com frequência adequada.

Dessa forma, com o intuito de evitar estes e outros contratempos, fora adotado como estratégia a utilização de contrapartida social como forma de permuta entre o(s) interessado(s) pela ocupação dessas áreas e o Poder Público Municipal para que haja investimento e melhorias na infraestrutura pública do Município em troca de aproveitamento de 100% da área a ser loteada ou parcelada.

Para isso, no projeto de lei desenvolvido pela empresa é apresentado instrumentos para propor o desenvolvimento da área citada, bem como formas jurídicas de proporcionar benefícios sociais à Igarapava.

Dessa forma, no artigo 17 é estipulado que os loteadores/empreendedores ou associação de moradores/proprietários apresentem uma contrapartida social referente ao percentual de áreas de equipamentos públicos urbanos e comunitários exigidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo de Igarapava. Essas contrapartidas são determinadas pelos incisos I, II e III do mesmo artigo. Já o parágrafo 1º afirma que esse percentual deverá obedecer ao estipulado pelo Plano Diretor, ou seja, no mínimo 5% da área a ser loteada/parcelada, enquanto que o parágrafo 2º explica que essas áreas poderão ser utilizadas para fim de parcelamento e não mais para a construção de equipamentos comunitários ou públicos.

Com o envio do projeto de lei à Câmara Municipal, foram inclusos alguns dispositivos pela mesma. Com uma análise do material alterado, verificou-se a adição do parágrafo 5º no mesmo artigo. Analisando tecnicamente, entende-se que o termo "até", presente no texto do mesmo, traz uma limitação ao percentual exigido pela Lei do Plano Diretor, pois induz a interpretação de um intervalo da permuta de 0 a 5%, o que contradiz o determinado anteriormente. Logo, é necessário o veto do parágrafo mencionado e, assim, evitar problemas de interpretação ou de prejuízos ao disposto na Lei do Plano Diretor. Vale ressaltar que o restante do conteúdo se trata de uma réplica do texto do artigo 17, portanto, não haverá prejuízo do veto.

Ribeirão Preto, 18 de abril de 2022.

Robson Ricardo Resende
Engenheiro Sanitarista e Ambiental
CREA/SC 099639-2
(43) 9631-6699 / (16) 3325-5590