PROJETO DE LEI Nº 042
DE 09/08/22

Dispõe sobre Instituição de Zeic (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) e dá outras providencias.

Art. 1º Fica Instituída a ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento), prevista na Lei Municipal 2799 de 24 de Agosto de 2021, conforme descrição constante do mapa e memorial descritivo anexo, objeto da matrícula 10.804, ATUAL 17.555 do Cartório de Registro de Imóveis de Caconde SP.

Parágrafo único. A ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) deste artigo tem destinação e usos urbanos, mediante parecer, estudos e condições de viabilidade.

Art. 2º Na ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) 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) constantes (s) do parágrafo primeiro fica descaracterizada de rural em razão de não ter mais características e uso rural.

Art. 4º O local/área(s) descaracterizada que passa ser ZEIC (Zona Especial para Implantação de chacreamento) e tem como finalidade a qual não poderá de forma alguma ser alterada a seguinte situação: Um condomínio que se denominará "Condomínio Diamante", com 127 unidades, com 145.424,38 m2, sistema viário 35.878,04 m2, área institucional 194,64 m2, área verde 25.322,25 m2, sistema de lazer 1.758,96 m2, área total a ser loteada 208.578,27 m2, conforme projeto assinado pelo engenheiro florestal João Marcos Coutinho – CREA 5.060.003.843, sendo que toda infraestrutura necessária de responsabilidade do(s) do requerente /empreendedor (es).

Art. 5º Em virtude desta lei ser resultado do requerimento administrativo nº 4549 de 17 de dezembro de 2021, o autor do requerimento deverá comunicar o objeto deste após sancionada ao INCRA dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, apresentando protocolo na municipalidade até 15 (quinze) dias da protocolização no citado instituto (INCRA).

Art. 6º A Câmara Municipal como ato precedente a votação deverá convocar audiência pública ficando de sua responsabilidade todos os procedimentos inerentes, caracterizando gestão democrática.

Art.7º A instituição de ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) que se refere esta lei será objeto de outorga onerosa em razão da descaracterização, alteração de uso do solo em especial instituição da ZEIC acima mencionada, e também para não caracterizar renuncia 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 4549/21) 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

§ 1° A falta de pagamento da outorga onerosa sujeitará o infrator as seguintes penalidades:

I - multa incidente sobre o valor devido e calculado 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 – Será inscrito na Dívida Ativa do Município o valor não pago correspondente à outorga onerosa da alteração do uso;

IV – Proibição de receber diretrizes sobre o empreendimento que será implantado.

§ 2° 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 r entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal da Estância Climática de Caconde, em 09 de agosto de 2022.

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 4549 de 17 de dezembro de 2021 de autoria do senhor Hugo Orrico Junior.

O requerimento que resultou neste projeto de Lei é no intuito da criação da ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) no imóvel objeto da matricula 10.804, ATUAL 17.555 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Caconde SP. ressaltando que acompanha o citado requerimento e projeto lei: Lei Municipal que dispõe sobre o assunto, mapa, memorial descritivo, matricula, parecer (es), etc...

Entendemos que o projeto lei está previsto pela Constituição Federal e Lei Orgânica do Município de Caconde, em especial na Lei Municipal 2.799 de 14/08/21.

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 para o município de Caconde.

Vale ressaltar, que conforme consta do requerimento mencionado nesta, o postulante (Hugo Orrico Junior), declara que será na área/local edificado um condomínio denominado Condomínio Diamante, com 127 unidades, com 145.319,02 m2, sistema viário 35.878,04 m2, área institucional 300,00 m2, área verde 25.322,25 m2, sistema de lazer 1.758,96 m2 área total a ser loteada 208.578,27 m2, conforme projeto assinado pelo engenheiro florestal João Marcos Muniz Coutinho – CREA 5 060.003.843.

Também de se destacar que o requerente apresentou um Estudo de Impacto Ambiental que também dispõe sobre impacto de vizinhança em nosso entender.

Necessário frisar que a Lei que dispõe o assunto, ou seja, Lei Municipal nº 2799/21 enfatiza que toda infraestrutura para cumprir com o objetivo aqui relatado (empreendimento) é de responsabilidade dos empreendedor/es.

Foi encaminhado ao Departamento de Meio Ambiente, referido departamento convocou o Conselho do Meio Ambiente do município que é deliberativo e composto de membros da administração pública e da sociedade civil, tudo no intuito de juntos elaborarem após as devidas formalidades e com o devido e prudente critério o parecer diante de suas atribuições, assim procederam e culminou com o parecer do Departamento do Meio Ambiente ao requerido, ou seja, favorável que na área oriunda da matricula 10.804, ATUAL 17.555 seja descaracteriza de zona/área rural para zona de urbanização especifica, por consequência ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) em nosso interpretar.

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

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 renuncia 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