REQUERIMENTO Nº 009/2021
Cópia Autêntica

Senhor Presidente,
Senhoras e Senhores Vereadores,

Discutir a expansão urbana é uma tarefa importante e necessária para podermos compreender a complexidade a respeito do funcionamento da cidade, no sentido de organizar, estabelecer regras e prioridades.

O presente requerimento tem como objetivo compreender a política adotada no Município sobre o parcelamento do solo urbano e rural, visando obter informações que possam contribuir para o debate acerca dos rumos de nosso desenvolvimento econômico, social e ambiental.

Por entender que o tema é de alta complexidade, pois se apresenta, para os gestores e munícipes, através de legislações conflitantes, haja vista a existência de regras de competência entre Leis Federais, Estaduais e Municipais, é importante estabelecer um debate refinado e cauteloso sobre o parcelamento do solo urbano e rural, em especial da aplicação do instrumento jurídico inaugurado pela Lei Municipal nº 2.799, de 24 de agosto de 2021, que dispõe sobre a Implantação de Chacreamento.

Ademais, por conta do instrumento jurídico em referência se revestir de habilidades técnicas que envolvem diversos setores da administração pública e da sociedade civil, para evitar problemas de eficácia jurídica e, por consequência, afastar qualquer possibilidade de ocorrer prejuízos econômicos, sociais e ambientais à população e à municipalidade, encaminho meus singelos apontamentos a respeito da regularização fundiária de nosso Município.

Dessa forma,

Considerando que os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola, são regulados pela Lei Federal 4.504, de 30 de novembro de 1964, que dispõe sobre o Estatuto da Terra;

Considerando as regras e princípios da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;

Considerando as diretrizes da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

Considerando as novidades da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que estabelece sobre a regularização fundiária rural e urbana;

Considerando as regras da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, que cria o Sistema Tributário Nacional e institui normais gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios;

Considerando as normas gerais da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal;

Considerando a Lei Estadual do Desenvolvimento Urbano nº. 10.116, de 23 de março de 1994, que dispõe sobre os critérios e requisitos mínimos para a definição e delimitação de áreas urbanas e de expansão urbana, sobre as diretrizes e normas gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, sobre a elaboração de planos e de diretrizes gerais de ocupação do território pelos municípios e dá outras providências;

Considerando a Lei Estadual nº 9.275, de 5 de abril de 1966, que dispõe sobre a constituição da estância climática de Caconde;

Considerando que compete ao Município legislar sobre interesse local; suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; instituir e arrecadar os tributos de sua competência (art. 7º, I, II, III, da Lei Orgânica Municipal);

Considerando que compete ao Município organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, entre outros, os serviços de abastecimento de água e esgotos sanitários, iluminação pública, limpeza domiciliar e destinação final do lixo (art. 7º, VI, b, e, f, da Lei Orgânica Municipal);

Considerando que compete ao Município promover a proteção do patrimônio turístico e paisagístico local, observadas a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual, bem como preservar as florestas, a fauna e flora (art. 7, IX, XII, Lei Orgânica Municipal);

Considerando que compete ao Município promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo; elaborar o plano diretor; executar obras de abertura, pavimentação e conservação de vias; drenagem pluvial; sinalizar as vias públicas urbanas e rurais (art. 7º, XVI; XVII; XVIII, a, b, c; XX, todos da Lei Orgânica Municipal);

Considerando a Lei Municipal nº 2.010, de dois de julho de 1997, que estabelece a demarcação do perímetro urbano do Município de Caconde;

Considerando as implicações da Lei Municipal nº 2.530, de 28 de dezembro de 2012, com as alterações trazidas pela Lei Municipal nº 2.733, de 06 de novembro de 2019, que declara como Zona Urbana de Especial Interesse Turístico a área marginal ao reservatório da Represa Caconde e dá outras providências;

Considerando as regras da Lei Municipal nº. 1.829, de 30 de dezembro de 1993, bem como todas as modificações posteriores, que "Institui o Código Tributário da Estância Climática de Caconde, Estado de São Paulo, e dá outras providências";

Considerando a Lei Municipal nº 2.457, de 24 de outubro de 2010, que dispõe sobre a instituição do Código de Posturas do Município de Caconde;

Considerando a Lei Municipal nº 2.799, de 24 de agosto de 2021, que dispõe sobre a Implantação de Chacreamento;

Considerando a Lei Municipal nº 2.800, de 24 de agosto de 2021, que dispõe sobre as demais exigências para aprovação de projetos de REURB (Lei Federal 13.465/17);

Considerando que compete privativamente ao Prefeito prestar à Câmara, dentro de 15 dias, as informações solicitadas, podendo o prazo ser prorrogado, a pedido, pela complexidade da matéria ou pela dificuldade de obtenção dos dados solicitados (art. 69, XIV);

Considerando que o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana deverá ser progressivo nos termos da lei municipal, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

Ante todo o exposto, REQUEIRO, ouvido o Plenário, ao sr. Prefeito Municipal, de acordo com as normas regimentais vigentes, as seguintes informações sobre autorização, fiscalização e planejamento do parcelamento do solo urbano e rural de nosso Município, em especial quanto à aplicação da Lei Municipal nº 2.799, de 24 de agosto de 2021, que dispõe sobre a Implantação de Chacreamento:

a) O artigo 1º da Lei de Chacreamento dispõe que o parcelamento do solo rural será feito na forma de sítio de recreio mediante implantação de condomínios. Mas nos dispositivos seguintes há a previsão de que as vias de circulação são públicas e que haverá áreas institucionais. No entanto, como se sabe, a figura do condomínio não comporta áreas públicas. Com isso, pergunto: estaríamos diante de um loteamento ou loteamento fechado?

b) Considerando a diferença conceitual entre loteamento e condomínio, verifica-se que a Lei em questão optou por juntar características de institutos diferentes para a criação do que se denomina chacreamento. Pensando na aplicação desta Lei e tendo em vista as regras e princípios

das Leis Federais e Estaduais sobre a matéria, qual instituo deve prevalecer no momento do registro imobiliário, isto é, no ato de se efetivar a regulamentação da propriedade?

c) A Lei Municipal, sob o argumento de flexibilizar as regras de regularização dos empreendimentos clandestinos e irregulares, não estaria consolidando a insegurança jurídica no âmbito da regularização fundiária no Município, uma vez que mescla institutos definitivamente distintos?

d) Considerando a existência de decisão judicial que restringe a criação de novos loteamentos no Município, caso a figura do Chacreamento, que une características do instituto do condomínio e do loteamento, venha, efetivamente, a ser tida como loteamento, estaria o empreendedor e o próprio poder público arriscando em relação ao descumprimento de determinação judicial? Ou seja, ao invés de solucionarmos o problema da regularização, estaríamos agravando por meio da criação de Lei geradora de insegurança jurídica?

e) A Lei de Implantação de Chacreamento estabelece no art. 6º, inciso III, que fica permitida a criação de animais em pequena escala. Contudo, o art. 273 do Código de Posturas no Município veda a criação abelhas, equinos, bovinos, suínos e aves, mesmo em pátios particulares, nas áreas urbanas e de expansão urbana. Como resolver tal conflito de Leis?

f) A Lei de Implantação de Chacreamento estabelece, no art. 7º, restrições para implantação do empreendimento urbano, porém, não prevê o procedimento de teste de sondagem para avaliar a viabilidade de implantação do chacreamento. Haverá regulação a respeito? Se houver, como será?

g) O art. 8º da Lei de Chacreamento estabeleceu que a área mínima do empreendimento será de 1.000 m² por chácara. Como não há restrição para desmembramentos posteriores à implantação do empreendimento urbano, será possível ocorrer o desmembramento em lotes menores?

h) O art. 16 da Lei em referência estabelece a responsabilidade do empreendedor em executar diversos serviços, dentre eles, a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local apropriado, devidamente licenciado para tal finalidade, ou em local de transbordo aprovado pela Prefeitura Municipal. Contudo, levando-se em consideração que um dos objetivos da Lei é tornar o espaço do empreendimento em área urbana (e não em área urbanizável ou de expansão urbana), incidindo, inclusive, a cobrança de IPTU. Assim, nesse aspecto, tendo em vista a contraprestação em razão da incidência/cobrança do referido imposto, de qual forma ocorrerá a intervenção da Prefeitura de Caconde no que se refere aos melhoramentos indicados no art. 32, § 1º, do Código Tributário Nacional, bem como nos artigos 6º e 10º do Código Tributário Municipal?

i) Havendo tributação, o Município passa a ser responsável pelas melhorias determinadas nos supracitados códigos tributários?

j) Sendo responsável pelas melhorias previstas nas legislações em referência, qual impacto aos cofres públicos? Existe estudo de ordem econômica, financeira e orçamentária sobre a implantação de futuras melhorias nos empreendimentos?

k) Considerando a existência conflituosa entre as legislações federais, estaduais e municipais que disciplinam o tema, como assegurar segurança jurídica para a aplicação do art. 32, § 2º, do Código Tributário Nacional, bem como a Súmula 626 do Superior Tribunal de Justiça, tendo em conta a eventualidade de tributação do IPTU sem a necessidade de implantação de melhorias por parte do Poder Público?

l) Considerando a existência de distinção conceitual e legal entre loteamento e chacreamento, como assegurar que o empreendimento criado pela lei municipal em análise poderá ser enquadrado no do art. 32, § 2º, do Código Tributário Nacional, bem como em relação à Súmula 626 do Superior Tribunal de Justiça?

m) Considerando a Lei Estadual de Desenvolvimento Urbano, em especial a Seção II, que trata das áreas urbanas e de expansão urbana, artigos 11 a 14, o Município alterará a Lei Municipal 2.010/97, que dispõe sobre o perímetro urbano? Haverá regulamentação e estudo atinente ao impacto ambiental, social e econômico que poderá surgir em razão da nova Lei de Chacreamento?

n) O art. 40, IV, do Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257/2001, estabelece que o Plano Diretor é obrigatório às cidades de especial interesse turístico. Nesse sentido, como é de conhecimento público, o Município de Caconde é reconhecido por ser uma cidade de especial interesse turístico, tanto pela Lei Estadual nº 9.275/1966, que concede ao ente o título de Estância Turística, como pela Lei Municipal que cria a Zona Urbana de Especial Interesse Turístico. Assim, o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, uma vez que cuida do planejamento territorial para atender às demandas cidadãs por qualidade de vida, promoção da justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas com respeito ao meio ambiente, logo, por se tratar de um instrumento obrigatório, tendo em vista o caráter de especial interesse turístico do Município de Caconde, por que apostar em instrumentos que flexibilizam sobremaneira a expansão de zoneamentos urbanos ao invés de priorizar a elaboração de nosso Plano Diretor?

o) Não havendo Plano Diretor ou qualquer lei que regulamente o perímetro urbano além da Lei Municipal 2.010/97, como é possível delimitar a expansão do perímetro urbano sem elaborar projeto específico que contenha, no mínimo, a demarcação do novo perímetro, nos termos da exigência legal do art. 42-B do Estatuto das Cidades?

p) A não observância do Estatuto da Cidades, Lei Federal, não coloca o Município de Caconde à situação de inconstitucionalidade por executar Lei Municipal que contraria norma hierarquicamente superior?

q) A Lei Federal 6.766/79 determina que o Município especificará a distância máxima e mínima do perímetro urbano para fins de parcelamento do solo. Porém, a nova Lei de Chacreamento não estabelece tal distância. Desse modo, o empreendimento será autorizado de maneira ampla e irrestrita?

r) Sabendo que o Município de Caconde possui extensa área rural, não preocupa o Poder Público o fato de a nova Lei de Chacreamento deixar de especificar/delimitar as áreas onde podem ser implantados os empreendimentos no território municipal?

s) Quantos autos de infração relativos ao acompanhamento e fiscalização do parcelamento clandestino ou ilegal do solo a Prefeitura Municipal de Caconde realizou entre 22 de dezembro de 2016, prazo final para regularização nos termos da Lei Federal 13.465/17 (Reurb), até o presente momento? Existe estrutura funcional para fiscalizar satisfatoriamente o parcelamento do solo no território do município de Caconde?

t) Por fim, sabendo que o Conselho de Meio Ambiente é fundamental na gestão da política de parcelamento do solo urbano e rural, reconhecido pela Lei Municipal 2.081/1999. O órgão colegiado está ativo para exercer suas funções legais?

Reforço que estas singelas considerações objetivam, principalmente, sanar dúvidas a respeito do nosso modelo de desenvolvimento urbano e rural, uma vez que a política de parcelamento de solo impacta diretamente na capacidade de investimento em infraestrutura básica, bem como pode afetar a qualidade da prestação dos serviços públicos relacionados a saneamento básico e preservação do meio ambiente, ante o contexto de uma cidade turística dotada de inestimável patrimônio natural e paisagístico.

Por fim, reafirmo o compromisso cidadão e político de ser favorável ao desenvolvimento sustentável de nosso município, daí a necessidade de criterioso estudo e amplo debate democrático junto aos vários segmentos da sociedade sobre a questão aqui exposta, pois, a rigor, o interesse público deve sempre prevalecer.

Sala de Sessões, 27 de agosto de 2021.

A) VEREADOR RICHARD SILVA FERFOGLIA MAGUIM

V I S T O :

Richard Silva Ferfoglia Maguim

Presidente