PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001/2025

PODER LEGISLATIVO

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2016, DATADA DE 25 DE AGOSTO DE 2016, QUE "DISPÕE SOBRE A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS, CONFORME DETERMINA O DISPOSTO NO ART. 182 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E OS ARTS. 39, 40, 41, 42 DO ESTATUTO DA CIDADE – LEI FEDERAL Nº 10.257 DE 2001"

O Vereador Wap Wap e a Vereadora Isamara da Farmácia, no uso de suas prerrogativas, tendo em vista o que dispõe o caput do Artigo 113 da Resolução nº 002/2021 – Regimento Interno da Câmara Municipal de São Mateus/ES, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e o Prefeito sanciona a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º. Fica alterado o Art. 56 da Seção IV – DO PERÍMETRO URBANO do Capítulo IV – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL da Lei Complementar nº 123/2016, datada de 25 de agosto de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 56.** Fica criada a Zona de Expansão Urbana e Amortecimento Rural da Sede e a Zona Urbana Especial com Características Rurais – ZUECRU, no Município de São Mateus, observando o memorial descritivo e os mapas do Anexo 1-A e Anexo 14, que integram esta Lei Complementar". **(NR)**

Art. 2º. Fica alterado o Caput e acrescido inciso XII ao Art. 83 da Subseção I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS da Seção VII – DO ZONEAMENTO MUNICIPAL do Capítulo IV – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL da Lei Complementar nº 123/2016, datada de 25 de agosto de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Continua...

Continuação do Projeto de Lei Complementar nº 001/2025

"**Art. 83**. O Zoneamento do Município de São Mateus fica dividido em doze tipos de zonas e respectivas subdivisões, segundo os pressupostos definidos na divisão territorial:

.....

XII – Zona Urbana Especial com Características Rurais – ZUECRU." **(NR)**

Art. 3º. Fica acrescida à Seção VII – DO ZONEAMENTO MUNICIPAL do Capítulo IV – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL da Lei Complementar nº 123/2016, datada de 25 de agosto de 2016, a Subseção XII, com a seguinte redação:

"Subseção XII
Zona Urbana Especial
Com Características Rurais

Art. 165-A. A Zona Urbana Especial Com Características Rurais - ZUECRU é composta por áreas públicas ou particulares, com uso predominantemente residencial, que apresentam ocupação esparsa em áreas com características de estruturas rurais.

Parágrafo único – São critérios para a identificação de uma área como ZUECRU:

I - Rede de distribuição de energia elétrica com características de rural, conforme definido por padrão técnico da concessionária local;

II – Sistema individual de abastecimento de água e de tratamento de efluentes;

III - Vias sem pavimentação;

IV - Terrenos com área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados).

Continua...

Art. 165-B. Os parcelamentos de áreas compreendidas em Zona Especial Urbana com Características Rurais e destinados à formação de núcleos urbanos, de sítios de recreio ou à industrialização, somente poderão ser executados em área que:

I - Por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;

II – Seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária;

III - Comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento.

§ 1º. A comprovação da perda das características produtivas, mencionadas no inciso III, será feita pelo proprietário, através de laudo circunstanciado assinado por técnico habilitado.

§ 2º. A Comissão Municipal de Avaliação do Impacto de Vizinhança e Parcelamento do Solo – CMAIVPS, dentro de suas atribuições, poderá indicar ao Chefe do Executivo áreas dentro do limite municipal que se enquadram como Zona Especial Urbana com Características Rurais, e que dependam do seu zoneamento específico para a sua devida regularização fundiária.

§ 3º. Após o Chefe do Executivo acatar à indicação da(s) área(s) proposta(s) pela Comissão Municipal de Avaliação do Impacto de Vizinhança e Parcelamento do Solo – CMAIVPS, será enviado Projeto de Lei específico à Câmara Municipal, alterando somente o Anexo do Zoneamento, incluindo essas áreas como Zona Especial Urbana com Características Rurais.

Art. 165-C. O parcelamento do solo em áreas que estejam definidas como Eixo Estruturante – EE 01 (um); Eixo de Dinamização – ED 01 (um), 02 (dois), 03 (três) e 4 (quatro); Zona de Alta Densidade – ZAD 01 (um); Zona de Média Densidade – ZMD 01 (um); Zona de Baixa Densidade – ZBD 01 (um); e Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 01(um), 02 (dois), 03 (três) e 04 (quatro); Zona de Expansão Urbana - ZEU 01 (um) e 02 (dois);

Continua...

Zona Especial – ZE 01 (um), 02 (dois), 03 (três) e 04 (quatro); Zona de Mobilidade Urbana e Transporte - ZOMUT, deverão observar o disposto nos artigos 200 a 215 desta Lei Complementar." **(NR)**

Art. 4º. Fica alterado o Art. 361 do Capítulo XI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS, da Lei Complementar nº 123/2016, datada de 25 de agosto de 2016, que passará a ter a seguinte redação:

"Art. 361. São partes integrantes deste Plano:

I - Anexo 1: Perímetro Urbano Sede;

II – Anexo 1-A: Zona de Expansão Urbana Sede e Amortecimento Rural;

III – Anexo 2: Macrozoneamento;

IV – Anexo 2-A: Limite de Distrito;

V – Anexo 3: Zoneamento Urbano Sede;

VI – Anexo 3-A: Zoneamento e Perímetro Urbano: Localidades 1, 2, 3 e 4;

VII - Anexo 3-B: Zoneamento e Perímetro Urbano: Localidades 5, 6 e 7;

VIII – Anexo 4: Classificação das atividades por tipos de grupos;

IX – Anexo 5: Tabela de Índices Urbanísticos;

X – Anexo 6: Plano Viário;

XI – Anexo 7: Viário – Eixos Ambiental e de Integração;

XII – Anexo 8: Número de vagas destinadas ao estacionamento de veículos (privativo e visitante), bicicletas, embarque e desembarque (E/D) e carga e descarga (C/D);

Continua...

XIII – Anexo 9: Identificação do Patrimônio Histórico;

XIV – Anexo 10: Dimensionamento de calçadas, ciclovias, vias e inclinação de vias;

XV – Anexo 11: Seções transversais para via local, coletora e arterial;

XVI – Anexo 12: Hierarquia Viária;

XVII – Anexo 13: Projeto Cicloviário Proposto;

XVIII – Anexo 14: Zona Urbana com Características Rurais.**" (NR)**

Art. 5º. Fica incluído ao Anexo V – TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS a ZONA URBANA ESPECIAL COM CARACTERÍSTICAS RURAL - ZUECRU na Lei Complementar nº 123/2016, datada de 25 de agosto de 2016, conforme Anexo Único constante desta Lei Complementar.

Art. 6º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Legislativo Matheus Cunha Fundão, aos trinta e um (31) dias do mês de março (03) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025).

WAP WAP
Vereador

ISAMARA FARMÁCIA
Vereadora

MENSAGEM E JUSTIFICATIVA AO
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001/2025

Senhores Vereadores e Senhoras Vereadoras, é com enorme satisfação que encaminhamos, para apreciação deste Plenário, o presente Projeto de Lei Complementar, que ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2016, DATADA DE 25 DE AGOSTO DE 2016, QUE "DISPÕE SOBRE A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS, CONFORME DETERMINA O DISPOSTO NO ART. 182 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E OS ARTS. 39, 40, 41, 42 DO ESTATUTO DA CIDADE – LEI FEDERAL Nº 10.257 DE 2001".

A proposição tem por objetivo viabilizar a regularização de ocupações em áreas que possuam características rurais e que estejam situadas dentro da zona urbana, promovendo o enquadramento desses espaços na Lei Complementar nº 123/2016, que disciplina o ordenamento do uso e ocupação do solo, a fim de legalizar as situações existentes com projetos de regularização fundiária (medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais) desses núcleos urbanos informais. Trata-se, portanto, de matéria de indiscutível relevância, que merece ser objeto de apreciação no âmbito do Poder Legislativo Municipal.

Como se sabe, o Brasil é um país que apresenta graves problemas sociais decorrentes da má distribuição de renda, da ausência do Estado e do próprio fenômeno da globalização, que influenciam no crescimento da exclusão social e da pobreza e afetam diretamente a questão da moradia, tanto no ambiente urbano, quanto no ambiente rural.

Nesse cenário, a proposta visa a materialização do direito fundamental à propriedade que atenda a sua função social, conforme assegurado pelos incisos XXII e XXIII do Art. 5º da Constituição Federal, garantias pelas quais as famílias que residem e têm como "lar" essas

Continua...

ocupações irregulares, passarão a contar com endereço, inscrição imobiliária, acesso à energia de qualidade, disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos de saúde, educação e segurança, além de limpeza, coleta de lixo e ampliação das rotas de transporte público para o seu atendimento.

Ademais, a moradia é direito social, garantido no artigo 6º, *caput*, da Carta Magna, integrando o direito a um padrão de vida adequado que não se resume apenas a "um teto e quatro paredes", mas ao direito de toda pessoa ter acesso a um lar seguro e a uma Comunidade para viver em paz, com dignidade e saúde física e mental.

A menção expressa à moradia no rol dos direitos sociais sem dúvida demonstra, por si só, que o Estado brasileiro assumiu compromissos em relação à sua efetivação, tamanha a sua importância para a dignidade das pessoas e para o desenvolvimento sustentável das cidades.

O Projeto de Lei também atende aos princípios e objetivos estabelecidos nos Arts. 2º e 3º da própria Lei Complementar nº 123/2016, entre eles:

Art. 2º. Este Plano rege-se pelos seguintes princípios:

I – direito à Cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

II – justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais;

III – respeito às funções sociais da Cidade e à função social da propriedade;

IV – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

.....

Continua...

Art. 3º. São objetivos gerais a serem alcançados por meio da implementação deste Plano:

I – direcionar o uso e ocupação do solo urbano e rural de forma integrada e compatível as características territoriais, socioeconômicas e ambientais do município;

.....

IV – determinar as áreas prioritárias para receber ações de urbanização, regularização fundiária e implantação de projetos habitacionais de interesse social;

.....

VII – integrar as políticas públicas desenvolvidas pelas S ecretarias Municipais às determinações estabelecidas nesta Lei;

.....

X – viabilizar a regularização fundiária, a política habitacional de interesse social, bem como a urbanização específica nas áreas ocupadas pelas populações de baixa renda, observando-se as regulamentações constantes desta Lei e da Legislação Ambiental.

Além disso, essas localidades, que já se tornaram pontos de referência turística na cidade e têm um importante papel no desenvolvimento desse setor no Município, poderão incrementar a arrecadação tributária com a incidência de impostos municipais como o ITBI e o IPTU, inclusive as taxas de coleta de lixo e de tributos oriundos das atividades desenvolvidas, voltadas ao turismo, como hotelaria, comércio e gastronomia, o que torna a regulamentação desses núcleos de suma importância.

No tocante à questão da arrecadação tributária, por exemplo, considerando o valor médio de venda de R$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) por terreno e que a alíquota do ITBI recolhido pela municipalidade é de

Continua...

2%, uma transação imobiliária realizada nessas áreas corresponderá ao valor de R$1.100,00 (hum mil e cem reais) por unidade habitacional comercializada.

Apenas a título de estimativa, tomando como exemplo somente a área da localidade do "Ranchinho", com uma média de 500 unidades habitacionais, a arrecadação do Município somente com as transferências primárias seria de aproximadamente R$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Isso sem contar as transferências secundárias de proprietários (compra e venda), cuja média nacional é de 10%, o que corresponde a 50 lotes transferidos (vendidos) por ano, gerando uma receita anual de R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) para os cofres municipais.

Ainda quanto às arrecadações, também é possível estimar o incremento no recolhimento do IPTU que, considerando a condição de localização dessas áreas, será calculado em 1,5% do valor venal atribuído aos imóveis. Levando em conta um valor venal médio de R$20.000,00 (vinte mil reais) por imóvel avaliado e um número estimado de 500 imóveis na localidade de "Ranchinho", aqui tomada como exemplo, a arrecadação anual de IPTU somente nessa área gerará uma receita da ordem de R$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Vale ressaltar que, nesses valores, não estão incluídas taxa de coleta de lixo e possíveis tarifas de abastecimento de água e coleta de esgoto.

Com a aprovação da modificação ora proposta, o mesmo modelo poderá ser aplicado em diversas áreas espalhadas pelo território municipal que estejam na mesma situação, o que trará um aumento significativo na arrecadação do Município, que atualmente deixa de arrecadar receita com esses imóveis. Além dessas receitas, a municipalidade poderá arrecadar

Continua...

também receitas flutuantes, advindas da aprovação de projetos ambientais e projetos executivos das construções.

Assim, por meio do enquadramento legal desses núcleos urbanos existentes e já caracterizados que demandam a devida regularização, a alteração legislativa promovida pela proposição em apreço tornará possível a titulação do imóvel às pessoas que vivem em locais clandestinos ou irregulares, proporcionando uma oportunidade de legitimação dessas ocupações, e contribuirá para a melhoria da qualidade de vida da população local e da cidade como um todo, assegurando a função social da propriedade e o atendimento das demandas populacionais, além de trazer benefícios de ordem econômica, inclusive fortalecendo o turismo da região.

Pelas razões apresentadas e face à enorme relevância da matéria é que pedimos o apoio aos demais Pares desta Casa de Leis para aprovação deste Projeto de Lei Complementar.

Palácio Legislativo Matheus Cunha Fundão, aos trinta e um (31) dias do mês de março (03) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025).

WAP WAP
Vereador

ISAMARA FARMÁCIA
Vereadora

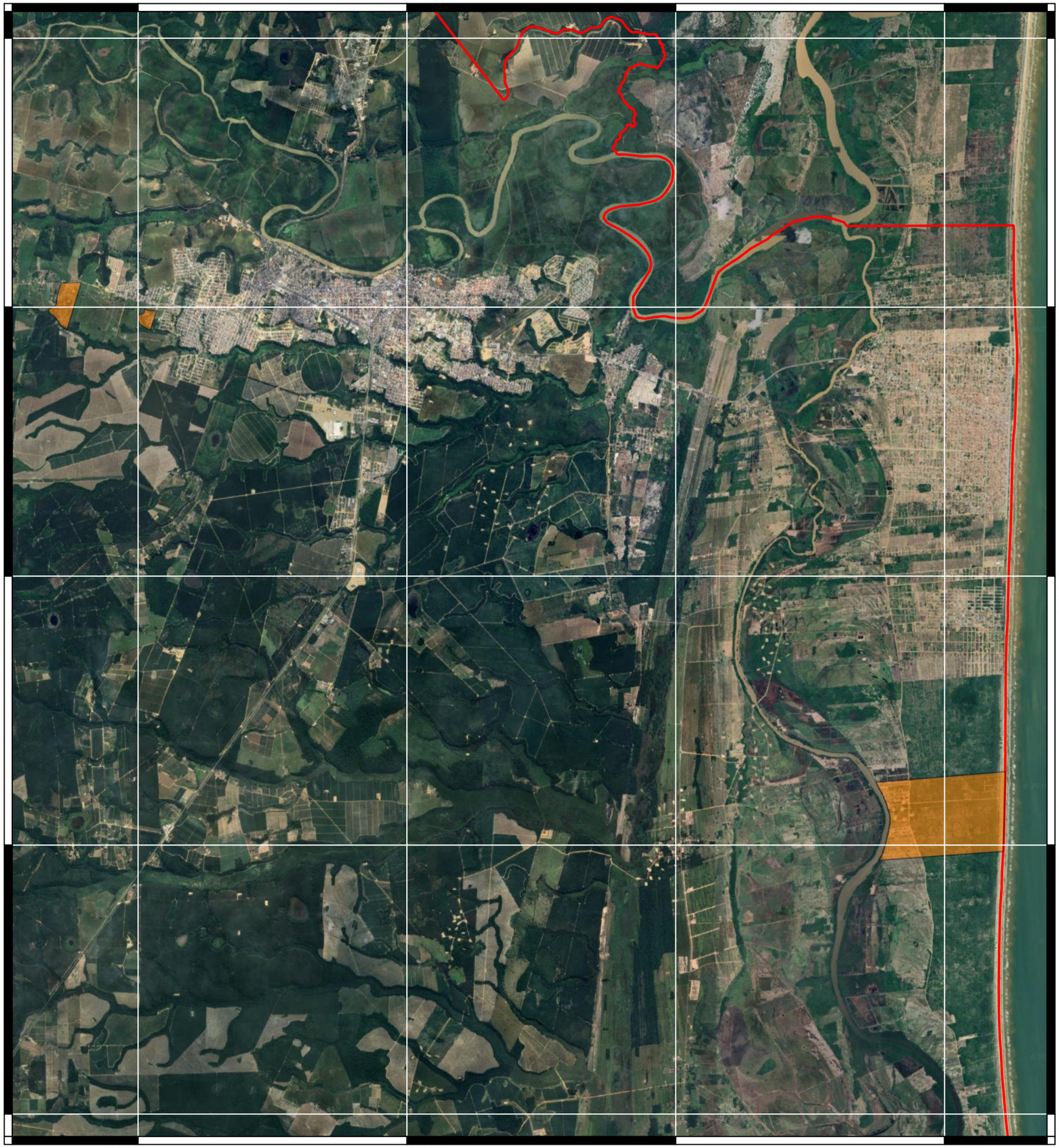
ANEXO V
TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA URBANA ESPECIAL COM CARACTERÍSTICAS RURAL – ZUECRU

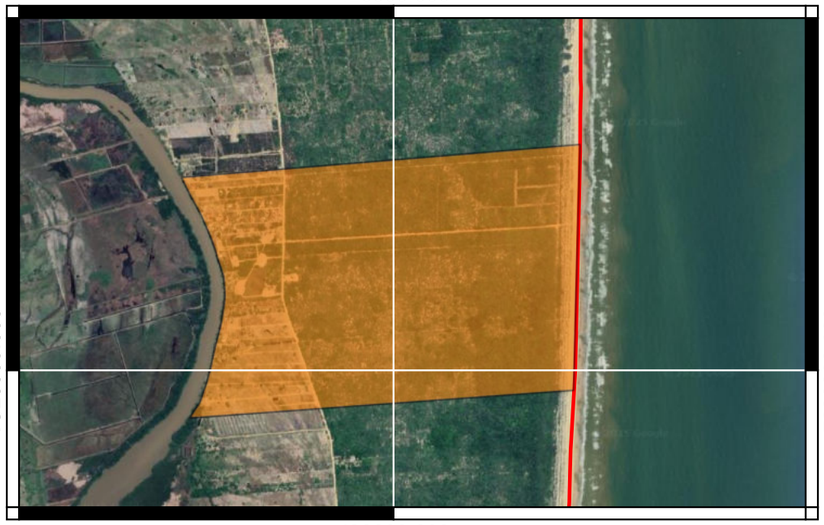
TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS (1)		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (2)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO (2)	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (2)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
							FRENTE (2)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		1,5									
Residencial Multifamiliar											
Misto (residencial e atividades do Grupo 1 e 2)	Atividades do Grupo 03	3,0	75%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	6m	500m²
Atividades do Grupo 1e 2							1,20m				

(1) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos atividade de menor coeficiente de aproveitamento.

405000.000 410000.000 415000.000 420000.000

7935000.000 7930000.000 7925000.000 7920000.000 7915000.000







LEGENDA

- ZUECR - ZONA URBANA ESPECIAL COM CARACTERISTICAS RURAL
- LIMITES MUNICIPAL

Google Satellite

0 1 2 km

CÂMARA MUNICIPAL
SÃO MATEUS-ES

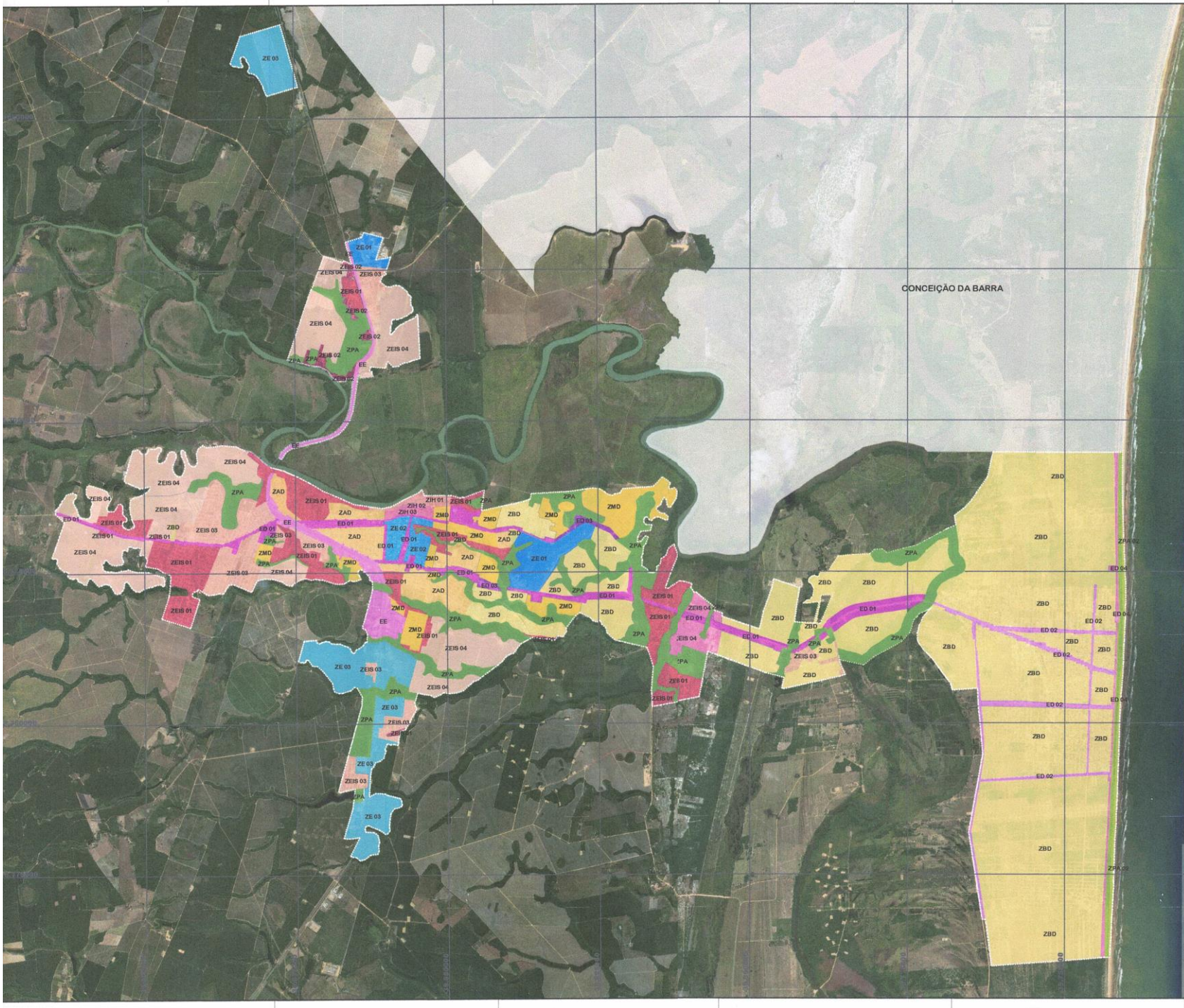
ANEXO 14: ZONA URBANA ESPECIAL COM CARACTERÍSTICAS RURAIS

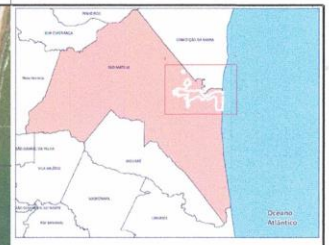
ESCALA: 1:74.000

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
CNPJ Nº 27.559.343/0001-47

Sistema De Referência: SiRGAS 2000
Sistema De Projeção: UTM zona 24S

AGROMARK Ambiental, Civil e Agrícola
FUNDAÇÃO AGROMARK, CIVIL AMBIENTAL E AGRÍCOLA





LEGENDA

LÍMITE MUNICIPAL

ZONEAMENTO

- Eixo de Dinamização 01 - ED 01
- Eixo de Dinamização 02 - ED 02
- Eixo de Dinamização 03 - ED 03
- Eixo de Dinamização 04 - ED 04
- Eixo Estruturante - EE
- Zona de Alta Densidade - ZAD
- Zona de Média Densidade - ZMD
- Zona de Baixa Densidade - ZBD
- Zona Especial 01 - ZE 01
- Zona Especial 02 - ZE 02
- Zona Especial 03 - ZE 03
- Zona Especial 04 - ZE 04
- Zona Especial de Interesse Social 01 - ZEIS 01
- Zona Especial de Interesse Social 02 - ZEIS 02
- Zona Especial de Interesse Social 03 - ZEIS 03
- Zona Especial de Interesse Social 04 - ZEIS 04
- Zona Expansão Urbana 01 - ZEU 01
- Zona Expansão Urbana 02 - ZEU 02
- Zona de Interesse Histórico 01 - ZIH 01
- Zona de Interesse Histórico 02 - ZIH 02
- Zona de Interesse Histórico 03 - ZIH 03
- Zona de Proteção Ambiental - ZPA
- Zona de Proteção Ambiental 02 - ZPA 02

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
ADM 2025/2030
SECRETARIA DE OBRAS INFRAESTRUTURA E TRANSPORTE

Sistema de Coordenadas U TM
Datum Horizontal - WGS 1984/24S

Escala 1:25.000

Perímetro Urbano	Area (m²)	Hectares (Ha)
Sede e Guriri	56103412.82	5610,3412.82

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

MUNICÍPIO:
São Mateus-ES

MAPA:
Anexo 2 - Mapa zoneamento_borda

ORGANIZAÇÃO E ELABORAÇÃO
Conselho Municipal da Cidade e
Secretaria de Obras Infraestrutura e Transporte - Setor Engenharia Geral

FONTE:
Imagem Aérea obtida através do Geolocation Autodesk AutoCAD - 2020

N
O
L
S