PROJETO DE LEI Nº 028/22
DE 24/06/22

Dispõe sobre Instituição de Zona de Urbanização Especifica e dá outras providencias.

Art. 1º Fica Instituída a Zona de Urbanização Especifica, prevista no art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme descrição constante dos mapas e memorias descritivos anexos, objeto das matrículas 6.074,14.459, 14.460 e 14.461, totalizando uma área de 39,7791 hectares ou 397.791 metros quadrados do Cartório de Registro de Imóveis de Caconde SP.

Parágrafo único. A Zona de Urbanização Especifica 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) 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 zona de urbanização especifica e tem como finalidade a qual não poderá de forma alguma ser alterada a seguinte situação: Edificação de um condomínio fechado para construções de médio padrão, ampla área de lazer e recreação, lago navegável, heliponto, hotel três estrelas com 50 apartamentos, salão de convenções para duzentas pessoas, restaurante e toda infraestrutura necessária de responsabilidade do(s) empreendedor (es).

Art. 5º Em virtude desta lei ser resultado do requerimento administrativo 3096/21 de 08.09.21, 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 procedimentos inerentes, caracterizando gestão democrática.

Art.7º A instituição de zona de urbanização especifica 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 especifica, 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 3096/21) 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.

§ 1º. A falta de pagamento da outorga onerosa sujeitará o infrator às seguinte penalidades:
I - multa incidente sobre o valor devido e calculada nos mesmos moldes aplicáveis aos tributos a 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 a outorga onerosa da alteração do uso;
IV – Proibição de receber diretrizes sobre o empreendimento que será implantado.

§ 2º. 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. 9 º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10 – Revogam-se as disposições em contrário.
Prefeitura Municipal da Estância Climática de Caconde, em 24 de junho de 2022.

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 3096 de 08.09.21 de autoria do senhor José Afondo de Paiva, cujo requerimento solicita viabilização da criação de Zona de Urbanização Especifica no local objeto das matriculas 6.074,14.459, 14.460 e 14.461, totalizando uma área de 39,7791 hectares ou 397.791 metros quadrados do Cartório de Registro de Imóveis de Caconde SP, ressaltando que acompanha o citado requerimento às justificativas, fundamentos legais, mapas, memorias descritivos, manifestação, parecer(es), etc...

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 para o município de Caconde.

Vale ressaltar, que conforme consta do requerimento mencionado nesta, o postulante (José Afonso de Paiva), declara que será na área/local edificado um condomínio fechado para construções de médio padrão, ampla área de lazer e recreação, lago navegável, hotel três estrelas com 50 apartamentos, salão de convenções para duzentas pessoas, restaurante e toda infraestrutura necessária para colocá-lo entre os melhores da região, representando um novo e moderno conceito para o desenvolvimento turístico local.

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 o citado requerimento ainda enfatiza que toda infraestrutura para cumprir com o objetivo aqui relatado (empreendimento) é de responsabilidade dos empreendedores.

Diante do exposto, embora a primazia do pedido é de especial atribuição do Departamento do Meio Ambiente, até porque uma das justificativas do requerente é que a área(s) perdeu sua destinação e características rurais , mesmo assim houve manifestação do Departamento de Habitação em decorrência da intenção do requerente de futura edificação de condomínio e outros.

Após a manifestação do Departamento de habitação 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 a área(s) seja descaracteriza de zona/área rural para zona de urbanização especifica nos termos dispostos no requerimento que deu ensejo ao pleito.

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.

Prefeito Municipal