

ILMO SR.

PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

Proprietários:

- Valdecir Garbin

CPF: 624.448.838-53

- André Madeo Garbin

CPF: 314.038.538-27



Requerente:

- José Afonso de Paiva

CPF: 024.714.048-12

O Requerente, por meio das procurações em anexo, representa os proprietários das matrículas nº 6.074, nº 14.459, nº 14.460 e nº 14.461 totalizando uma área de 39,7791 ha, estando cadastrada no INCRA sob nº 630.055.041.882-2 e 637.017.035.351-3.

O que se busca através deste requerimento é a inserção desta área no perímetro urbano do Município de Cacunde, Estado de São Paulo, para que assim se possa desenvolver futuros empreendimentos habitacionais e comerciais na referida área.

A Lei Federal nº 8.629/93 (Lei de Reforma Agrária) conceitua o imóvel rural, como sendo o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

Em função da ausência de uma lei urbanística prevendo o conceito de zona urbana, por exclusão, entende-se que os imóveis não enquadrados nas características acima, independentemente da sua localização, se no meio rural ou urbano, são urbanos.

Assim, a doutrina tem admitido o conceito previsto no Código Tributário Nacional, tanto para efeitos tributários, como para efeitos urbanísticos, até mesmo para que haja uma lógica na regência dos atos normativos e dos atos administrativos pelos Municípios, seja no lançamento do IPTU, seja no licenciamento urbanístico e edilício.

Segundo o artigo 32, §1º, do Código Tributário Nacional, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público: I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II - abastecimento de água; III - sistema de esgotos sanitários; IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Observe-se que, lei municipal pode declarar áreas municipais como zonas de expansão urbana e zonas de urbanização específica, destinadas à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que fora dos critérios definidos no §1º, do artigo 32, do Código Tributário Nacional, os quais somente devem ser exigidos para definição da zona urbana.

A zona de **expansão urbana** é área reservada para o crescimento das cidades e vilas, adjacente a zona urbana. A zona de **urbanização específica** está relacionada a possibilidade de ser exercida atividades tipicamente urbanas em determinado terreno da cidade, isolado, separado, não contíguo as demais zonas urbanas do Município.

O parcelamento para fins urbanos é o que se destina à urbanização, edificação e ocupação, com a finalidade de habitação, indústria ou comércio, enquanto parcelamento para fins rurais é o que se destina à exploração econômica da terra - agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial.

Assim, somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal (artigo 3º, Lei nº 6.766/79). Não é possível, portanto, o parcelamento para fins urbanos em zona rural.

Desta forma, na zona rural, nenhum terreno pode ser loteado ou desmembrado para fins urbanos, ou seja, para a implantação de novo núcleo residencial, comercial, industrial ou de lazer. Sob a ótica penal, considera-se crime contra a Administração Pública (art. 50, I, c.c. art. 3º, caput, Lei 6.766/79) executar parcelamento do solo, para fins urbanos, em zona rural, onde não se admite essa prática, ainda que seja para chácaras ou sítios de recreio, pois essa atividade (lazer) é tipicamente urbana.

Logo, para que futuros empreendimentos sejam feitos de forma a observar a legislação vigente, é necessário que a área, objeto deste requerimento, seja inserida no perímetro urbano, já que atende a todos os requisitos para esta finalidade, pois se trata de

uma área acessível, ampla, visível e já contemplada com terraplanagem, vias internas, poço artesiano, energia elétrica, lago com 32.800 m² de espelho d'água licenciado, arborização, além de preservadas as já existentes, foram plantadas mais de 2000 árvores (entre elas frutíferas, floríferas e nativas), gramagem de canteiros (foram plantados mais de 30 mil metros de grama), galerias pluviais, dentre outras benfeitorias.

Informamos, inclusive, que existe autorização junto ao DER/SP para a implantação de acesso adequado ao local.

Os futuros empreendimentos representarão um novo e moderno conceito para o desenvolvimento turístico local, onde será edificado um condomínio fechado para construções de médio padrão, ampla área de lazer e recreação, para uso em comum dos proprietários do mesmo, lago navegável (como dito acima com 32.800 m² de espelho d'água), heliponto, hotel 3 estrelas com 50 apartamentos, salão de convenções para 200 pessoas, restaurante e toda infraestrutura necessária para colocá-lo entre os melhores da região. Seguiremos o exemplo de cidades que se desenvolvem continuamente, como Olímpia, Monte Verde, Serra Negra, Socorro, dentre outras.

Destacando-se que, conforme Estudo de Impacto Ambiental em anexo, a área onde será desenvolvido tais empreendimentos não está sujeita a alagamentos ou inundações. A referida área não foi aterrada com material nocivo à segurança e à saúde pública, não se trata de área cujas condições geológicas não aconselham edificação, nem de área de preservação ecológica, nem mesmo ocorre situação que impeça condições sanitárias suportáveis.

Observando-se ainda que, tais empreendimentos não causarão qualquer impacto ao entorno de sua localização, nem aos bairros próximos, pois o pedido é que seja caracterizada como área urbana apenas a área especificada, cujo memorial descritivo acompanha o presente.

Estamos compromissados com o desenvolvimento sustentável do Município, sob aspectos econômico, social e ambiental, com expectativa favorável e promissora para a geração de empregos e renda em nossa cidade.

Deste modo, requeremos a viabilização da criação de zona de urbanização específica da área em destaque, salientando que a mesma não possui ou caracteriza atividade agrícola, o que permite a descaracterização da área junto ao INCRA.

Importante ainda esclarecer que, os empreendedores ficarão responsáveis por todos os custos relativos a projetos e implantação de infraestrutura, segurança e acessibilidade, respeitando as diretrizes a serem apresentadas pela municipalidade e demais órgãos públicos.

Assim, toda a infraestrutura básica como, arruamento, equipamentos de abastecimento de água potável, disposição e estrutura adequada para coleta e tratamento de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e sistema de manejo de águas pluviais serão de total responsabilidade dos empreendedores.

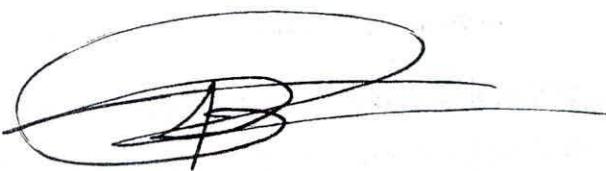
Para que o Município fique assegurado quanto a total responsabilidade dos empreendedores, estes se comprometem a assinar Termo de Compromisso em que se obrigam a arcar com a construção e custos das obras e serviços que se fizerem necessários.

Em resumo, os futuros empreendimentos trarão muitos benefícios ao município, como aumento da arrecadação de impostos e crescimento da atividade econômica, bem como aumento da oferta de moradias e melhorias na infraestrutura local, de forma que tenhamos condições para uma expansão urbana planejada.

Colocamo-nos à disposição para os esclarecimentos pertinentes, otimistas pelo atendimento do que está sendo solicitado e com a certeza de que os empreendimentos serão um novo marco para o desenvolvimento da Estância Climática de Caconde.

Renovamos os protestos de estima e consideração, agradecemos sua atenção.

Caconde, 8 de setembro de 2021.



p/p José Afonso de Paiva – CPF: 024.714.048-12