



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

COMUNICADO INTERNO

DE: DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

**PARA: DEPARTAMENTO DE MEIO AMBIENTE E RECURSOS
HIDRICOS**

Em razão do requerimento protocolado sob nº 3096/21, assinado por do José Afonso de Paiva na condição de procurador do senhor Valdecir Garbin requerendo a viabilização de criação de ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA, tratando-se DA INTENÇÃO DE IMPLANTAR o empreendimento Nova Caconde (CONDOMINIO), localizado às margens da rodovia SP 253, altura do KM 3. A área a ser desenvolvida possui as seguintes matrículas e medidas: matrícula nº 6.074, medindo 7,2891 hectares (72.891 m2), matrícula nº 14.460, medindo 4 hectares (40.000 m2), e matrícula nº 14.461 medindo 8,49 hectares (84.800 m2), totalizando uma área de 19,8891 há (197.791 m2), estando cadastrada no INCRA sob n. 620.025.005.558-5, cujo proprietário da área é o senhor VALDECIR GARBIN conforme faz prova certidões imobiliárias juntadas.

Diante do requerido, segue análise do departamento subscritor:

Art. 30, VIII, da CF/88 – competência constitucional dos municípios para promover no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Assim, competência privativa do município, deve ser precedida de lei municipal que disciplina o condomínio de lotes, com exigências urbanísticas e contrapartidas para o município.

Lei Municipal pode declarar áreas específicas (art. 3º Lei Federal 6.766/79), e ainda deverá ser descaracterizada no INCRA (Art. 53º Lei 6.766/79), mesmo fora dos critérios definidos no § 1º do Artigo 21 do Código Tributário Nacional. Veja o § 1º do Art. 42 B do Estatuto da cidade (Lei Federal 10.257/2001): O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, QUANDO



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

HOUVER, e plano diretor é para cidade com mais de 20.000 habitantes, ressaltando que Caconde não tem plano diretor.

O local em pauta é para receber condomínio;

Condomínio de lotes regulado pelo Código Civil e pela Lei 4.591/64;

As vias e áreas de lazer são áreas comuns do condomínio;

Os lotes são unidades autônomas;

Lei Municipal pode autorizar a criação de condomínio de lotes na zona rural, atendendo as peculiaridades locais, conforme as características do empreendimento:

- requisitos urbanísticos mínimos dentro do empreendimento;
- estudo de impacto de vizinhança;
- estudo de impacto ambiental;
- limitações administrativas;
- direitos reais sobre coisa alheia, em benefício do município ou da população em geral.

Características: a) a propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários não passa ao município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos, b) a aprovação do projeto e os procedimentos registrários obedecem aos ditames da legislação de condomínios (Lei n. 4.591 de 1964, e a partir de 10 de janeiro de 2003, ao novo Código Civil, c) para condomínio horizontal de lotes não existe a exigência legal de percentual da gleba a ser destinado a equipamento público.

A legislação municipal é quem cria a regulamentação específica da Lei Federal a respeito de condomínio horizontal de lotes.

Vantagens deste tipo de condomínio no que se refere à segurança (vias e equipamentos privativos), privacidade (vias e equipamentos privativos, pertencentes aos condôminos), livre escolha (liberdade de construção).

Vantagens para o Poder Público Municipal são evidentes: a) desonera-se do trabalho de promover e manter o sistema viário e a coleta de lixo, b) não está compelido a fornecer iluminação pública, c) a segurança das ruas internas dos condomínios de lotes será privada, ou seja, seu custo será suportado pelos condôminos, d) poderá haver compensação ao poder público pelas áreas que ficarão inseridas no condomínio, e) toda infraestrutura será de responsabilidade exclusiva do empreendedor/proprietário, f) **EM ESPECIAL POR RESULTAR/ACARRETAR TRIBUTAÇÃO AO MUNICIPIO, CITAMOS COMO EXEMPLO O CONDOMINIO PIER 22 AS MARGENS DA REPRESA** conhecido em todo Brasil, motivo de divulgação turística de nosso município em virtude da magnitude do condomínio, atraindo turistas, aquecendo nossa e economia local e recolhendo impostos na municipalidade.

Interessante constar que o empreendimento possui mais de 50.000 m², neste sentido será necessária aprovação do GRAPROHAB (Grupo de Análise e



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

03/04
[Signature]

Aprovação de Projetos Habitacionais), conforme preceitua do DECRETO ESTADUAL 52.053/07. Desta forma, embora não seja loteamento, temos notícias que referido grupo (graprohab) no momento não analisa e nem mesmo aprova projeto do porte deste, tudo em decorrência da obrigação do município de não fazer consistente da proibição de implantação e aprovação de novos loteamentos no município de Caconde, até o cumprimento integral de regularização do Loteamento Chácara dos Cristais, transitada em julgado, oriunda do Processo Digital nº 0001173-51.2017.8.26.0103 – Mandado n. 103.2018/000745-7, datado de 22 de fevereiro de 2018, assinado pelo Juiz de Direito Dr Fábio Pando de Matos, situação esta que deverá ser levantada/verificada pelo requerente/empreendedor, pois não é no âmbito municipal.

Diante do exposto, e levando em conta que o pedido é no sentido de CRIAÇÃO DE ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECIFICA, assim, EM DECORRÊNCIA DO JUSTIFICADO E FUNDAMENTADO NO REQUERIMENTO, ESTUDO PRELIMINAR DE AVALIAÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS JUNTADO E DAS CONSIDERAÇÕES ACIMA, e o que vai ser implantado (Condomínio), entendemos e recomendamos seja pelo requerente também apresentado o ESTUDO DE IMPACTO DE VISINHANÇA, em ato sequente deverá ocorrer: manifestação do departamento de meio ambiente após ouvido/escutado através de formalização em ata, o conselho municipal de meio ambiente, setor de engenharia e, após, seja exarado parecer do departamento jurídico, culminando com INDEFERIMENTO OU DEFERIMENTO POR CONTA DO EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL SENHOR JOÃO FILIPE MUNIZ BASILLI.

Caso o requerido resulte em lei, isto é, lei específica que caracteriza dito local como área de urbanização específica, da referida lei constará obrigatória responsabilidade do município no propósito de haver oitiva da comunidade através de audiências públicas, caracterizando "GESTÃO DEMOCRÁTICA", por meio da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento, etc...

Por fim, este departamento através de seu diretor que subscreve, OPINA DE FORMA FAVORÁVEL desde que colocado em prática as considerações



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

objeto deste, e valoriza a criação/implantação de condomínios no município, pois o norte que guia a atual administração municipal visa o desenvolvimento, portanto, o requerido também se justifica em decorrência do município ser detentor do título de Estância Climática e por consequência Estância Turística.

Atenciosamente

Caconde, 14 de outubro de 2021.

Luis Henrique de Almeida
Diretor