



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**PARECER JURÍDICO:**

Foi protocolado o Requerimento nº 4549 de 17.12.21 de autoria do Senhor Hugo Orrico Júnior, solicitando à instituição de ZEIC (Zona de Especial Para Implantação de Chacreamento).

O requerimento teve seu trâmite interno com análise pelos Departamentos competentes, bem como, da Comissão de Meio Ambiente.

Após, o Departamento de Habitação elaborou o projeto de lei que dispõe sobre instituição da ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) e dá outras providências.

Diante disso, encaminhou ao Departamento Jurídico para que fosse analisado a constitucionalidade de referido projeto.

Pois bem! Passamos abaixo a discorrer sobre o assunto analisando o caso em questão.

Prefacialmente, necessário se faz registrar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os aspectos jurídicos da matéria submetida ao exame, ou seja, não adentra no mérito quanto aos aspectos da conveniência e oportunidade da administração, bem como aos aspectos técnicos, econômicos, financeiros.

Trata-se o caso de solicitação da instituição de ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) amparada pela Lei Municipal nº 2799 de

Recebi:  
Caconde, 07/01/22  
15:43 horas  
D. J. J.  
Diretor de  
Administração

2





## **PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE**

ESTADO DE SÃO PAULO

24 de agosto de 2021 no local objeto da matrícula nº 10.804, atual 17.555 do Cartório de Registro de Imóveis de Caconde.

Visa o Requerente com a descaracterização de rural para ZEIC, a instalação de um condomínio que se denominará "Condomínio Diamante, com 127 unidades, com 145.424,38 m<sup>2</sup>, sistema viário 35.878,04 m<sup>2</sup>, área institucional 194,64 m<sup>2</sup>, área verde 25.322,25 m<sup>2</sup>, sistema de lazer 1.758,96 m<sup>2</sup>, área total a ser loteada 208.578,27 m<sup>2</sup>, conforme projeto assinado pelo Engenheiro Florestal João Marcos Coutinho, CREA 5.060.003.843, sendo que toda a infraestrutura necessária será de responsabilidade do(s) requerente/empreendedor(es).

O requerimento teve seu regular trâmite dentro dos procedimentos administrativos da Prefeitura Municipal de Caconde.

Os departamentos analisaram os documentos apresentados e exararam seus pareceres.

Por seu turno, no que tange especificamente ao Departamento Jurídico para análise do projeto de lei, entendemos que se apresenta constitucional, devendo assim, ser dado regular prosseguimento para envio à Câmara Municipal de Caconde para que os nobres Vereadores possam dentro de suas competências estabelecidas na Lei Orgânica votarem e/ou apresentarem os argumentos que entenderem convenientes, inclusive no sentido de incluir emendas ao projeto se esse for do entendimento dos Nobres Vereadores.

Ressalta-se que o presente projeto de instituição de ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) encontra-se baseada na Lei





**PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

Municipal nº 2799/2021. Nesse caso, se o principal a Lei que previu a instituição é constitucional na mesma esteira apresenta-se o acessório que seria o Projeto de Lei em análise para a efetiva instituição do ZEIC.

Ressaltamos, *ad cautelam*, que a propositura é possível, mas deverá ser elaborada em processo participativo com a realização de audiência pública e a oitiva dos órgãos executivos, assim como os seus estudos técnicos, anteriormente e durante a tramitação do projeto.

*Art. 43 do Estatuto da Cidade: Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:*

*(...)*

*II – debates, audiências e consultas públicas;*

*(...)*

Um dos elementos fundamentais do Estatuto da Cidade é a promoção da participação da sociedade na gestão urbana. As decisões sobre o futuro das cidades não podem se limitar somente à democracia representativa das Câmaras de Vereadores, mas devem propiciar que todos aqueles diretamente afetados pelas ações e investimentos públicos sejam envolvidos. Não se trata apenas de consultar a opinião da população sobre as proposições do Poder Público municipal, mas de garantir instâncias efetivamente consultivas e deliberativas tanto no processo de planejamento urbano, quanto na destinação dos recursos públicos.

Necessário consignarmos que o projeto lei estabelece ao Requerente obrigações com prazo a serem cumpridas. Ademais, a previsão





## **PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE**

ESTADO DE SÃO PAULO

de contrapartida está correta ante a outorga onerosa, cujo valor mostra-se proporcional conforme estabelece o Código Tributário.

Pelo prosseguimento do projeto.

É o nosso entendimento, sub censura.

  
Flávia Michelle S. M. Gôngora  
OAB/SP nº 226.946  
Diretora Jurídica





**PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

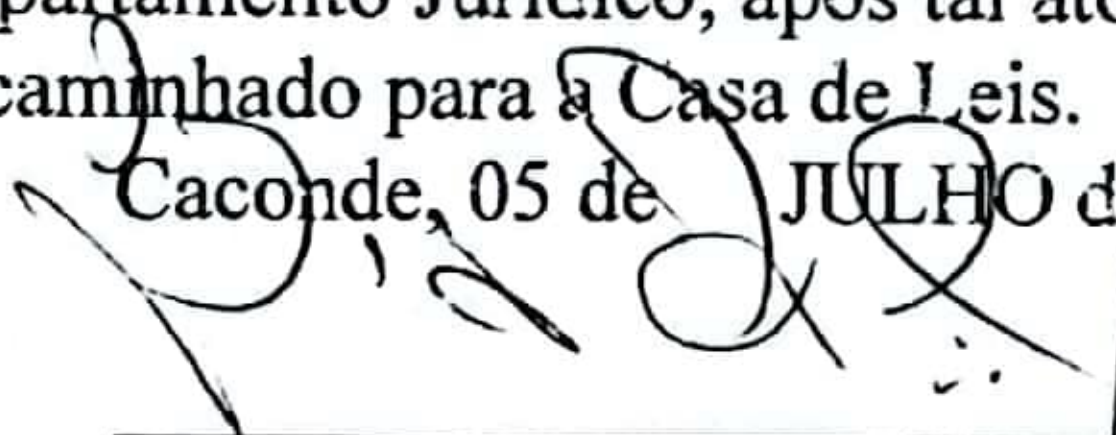
05/04  
C

DE: HABITAÇÃO  
PARA: JURIDICO

Em razão do requerimento protocolado sob nº 4549 de 17.12.21 de autoria do senhor Hugo Orrico Junior, solicitando à instituição de ZEIC (ZONA ESPECIAL PARA IMPLANTAÇÃO DE CHACREAMENTO) no local objeto da matrícula 10.804, ATUAL 17.555 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, solicitação esta com manifestação do Departamento de Habitação e parecer do Departamento de Meio Ambiente.

Diante do acima relatado, acarretou o projeto de lei que acompanha o presente, dessa feita, entendemos deva contar com o parecer do digno Departamento Jurídico, após tal ato que versa sobre o parecer, será pelo executivo encaminhado para a Casa de Leis.

Caconde, 05 de JULHO de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
Luis Henrique de Almeida  
Diretoria de Habitação



02/04  
6

**DISPÕE SOBRE INSTITUIÇÃO DE ZEIC ( ZONA ESPECIAL PARA IMPLANTAÇÃO DE CHACREAMTO) E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS.**

**João Filipe Muniz Basilli, Prefeito da Estância Climática de Caconde, Estado de São Paulo, no uso das atribuições legais que me são conferidas.**

Art. 1º Fica Instituída a ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento), prevista na Lei Municipal 2799 de 24 de Agosto de 2021, conforme descrição constante do mapa e memorial descritivo anexo, objeto da matrícula 10.804, ATUAL 17.555 do Cartório de Registro de Imóveis de Caconde SP.

Parágrafo único. A ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) deste artigo tem destinação e usos urbanos, mediante parecer, estudos e condições de viabilidade.

Art. 2º Na ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) 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 ZEIC (Zona Especial para Implantação de chacreamento) e tem como finalidade a qual não poderá de forma alguma ser alterada a seguinte situação: Um condomínio que se denominará "Condomínio Diamante", com 127 unidades, com



03/04/21  
145.424,38 m2, sistema viário 35.878,04 m2, área institucional 194,64 m2, área verde 25.322,25 m2, sistema de lazer 1.758,96 m2, área total a ser loteada 208.578,27 m2, conforme projeto assinado pelo engenheiro florestal João Marcos Coutinho – CREA 5.060.003.843, sendo que toda infraestrutura necessária de responsabilidade do(s) do requerente /empreendedor (es).

Art. 5º. Em virtude desta lei ser resultado do requerimento administrativo nº 4549 de 17 de dezembro de 2021, 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 os procedimentos inerentes, caracterizando gestão democrática.

Art. 7º. A instituição de ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) que se refere esta lei será objeto de outorga onerosa em razão da descaracterização, alteração de uso do solo em especial instituição da ZEIC acima mencionada, e também para não caracterizar renúncia 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 4549/21) referente à Outorga Onerosa a que se refere o artigo anterior será feita dentro do seguinte critério:

**RS0,15 (quinze centavos) por metro quadrado sobre a área bruta constante da (s) matrícula(s) que será quitada em espécie aos cofres públicos em até 15 (quinze) dias depois de protocolada esta lei no INCRA**

Parágrafo único. A falta de pagamento da outorga onerosa sujeitará o infrator as seguintes penalidades:

I - multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos moldes aplicáveis aos tributos da 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 à outorga onerosa da alteração do uso;

IV – Proibição de receber diretrizes sobre o empreendimento que será implantado.

Parágrafo Segundo. 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. 9º. Esta Lei r entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10º. Ficam revogadas as disposições em contrário.

**Caconde, 05 de Julho de 2022.**

**JOÃO FILIPE MUNIZ BASILLI**  
**PREFEITO DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE**



04/04  
@

## JUSTIFICATIVA

O projeto de Lei em pauta é resultado do requerimento protocolado na municipalidade sob nº 4549 de 17 de dezembro de 2021 de autoria do senhor Hugo Orrico Junior.

O requerimento que resultou neste projeto de Lei é no intuito da criação da ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) no imóvel objeto da matrícula 10.804, ATUAL 17.555 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Caconde SP. ressaltando que acompanha o citado requerimento e projeto lei: Lei Municipal que dispõe sobre o assunto, mapa, memorial descritivo, matrícula, parecer (es), etc...

Entendemos que o projeto lei está previsto pela Constituição Federal e Lei Orgânica do Município de Caconde, em especial na Lei Municipal 2.799 de 14/08/21.

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 (Hugo Orrico Junior), declara que será na área/local edificado um condomínio denominado Condomínio Diamante, com 127 unidades, com 145.319,02 m<sup>2</sup>, sistema viário 35.878,04 m<sup>2</sup>, área institucional 300,00 m<sup>2</sup>, área verde 25.322,25 m<sup>2</sup>, sistema de lazer 1.758,96 m<sup>2</sup> área total a ser loteada 208.578,27 m<sup>2</sup>, conforme projeto assinado pelo engenheiro florestal João Marcos Muniz Coutinho – CREA 5 060.003.843.

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 a Lei que dispõe o assunto, ou seja, Lei Municipal nº 2799/21 enfatiza que toda infraestrutura para cumprir com o objetivo aqui relatado (empreendimento) é de responsabilidade dos empreendedor/es.

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 na área oriunda da matrícula 10.804, ATUAL 17.555 seja descaracterizada de zona/área rural para zona de urbanização específica, por consequência ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) em nosso interpretar.

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 renúncia 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.

**Caconde, 05 de Julho de 2022.**

**JOÃO FILIPE MUNIZ BASILLI**  
**PREFEITO DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE**