



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício nº 360/2021/GAB/bs

Caconde, 24 de setembro de 2021

Excelentíssimo Senhor
Richard Silva Ferfaglia Maguim
Presidente da Câmara Municipal
Caconde/SP

Assunto: Requerimento nº 009/2021

Senhor Presidente,

Em respeito ao requerimento em referência, fazemos uso do presente para encaminhar os esclarecimentos do departamento competente.

Sendo o que se apresenta, renovo os protestos de elevada estima e distinta consideração.


João Filipe Muniz Basilli
Prefeito Municipal



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

DE: HABITAÇÃO
PARA JURÍDICO

Em decorrência do requerimento nº 009/201 de autoria do Presidente da Casa Legislativa de Caconde, vereador senhor Richard Silva Ferfaglia Maguim, com todo acatamento, respeito e apreço, apresentamos as considerações no interpretar desta diretoria subscritora no sentido de análise e, em ato sequente seja dado conhecimento ao digno Prefeito Municipal senhor João Filipe Muniz Basilli, para tanto, havendo concordância seja este expediente protocolado na Câmara Municipal até as 11h00min de segunda-feira (27/09/21).

- a) Estamos diante de um condomínio e não loteamento, e não haverá vias públicas de circulação e nem mesmo área institucional, foram e são apenas conceitos nos dispositivos citados, tanto que na pergunta diz previsão, isto é, não é certeza (possibilidade, suposição, poderá, conjectura e presunção). Vale dizer que segundo a Lei Federal 6.766/79, o parcelamento do solo poderá ocorrer mediante três modalidades: Loteamento, desmembramento e condomínio de Lotes;
- b) Entendemos que o próprio título da lei esclarece, melhor dizendo, trata-se de condomínio, assim, quando do ingresso no registro imobiliário deverá prevalecer que o título objeto de registro é condomínio e não loteamento;
- c) Entendemos que não, pois regularização fundiária é para regularizar do que jeito que está o local (empreendimento), isto é consolidado, Lei da Reurb 13.465/17, já chacreamento nos termos da lei municipal 2799 é implantação/criação, ou seja, o que ainda não existe, vai ser implantado/criado.
- d) A decisão judicial em nosso entendimento em nenhum momento restringe a criação de novos loteamentos, e sim consiste na proibição de implantação e aprovação de novos loteamentos no município, vale dizer, que esta determinação resultou em razão do loteamento Vale dos Cristais que iniciou de forma desordenada no passado, e hoje estamos regularizando, tanto é que obras estão em andamento no local, e a Lei em referência/em destaque Lei 2799 de implantação de condomínio de chacreamento é também para evitar o que ocorreu no loteamento dos Cristais, e sim oferecer mecanismos para implantação de chacreamento de forma ordenada e disposta em lei, embora ainda não foi implantado e nem aprovado nenhum condomínio de chácaras, e sim meios de implantar. Vale informar que no tocante a medida judicial citada pelo Presidente da casa legislativa, a atual administração diante da responsabilidade e seus



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

princípios básicos que norteia seus atos, especial boa fé, estará ingressando na esfera judicial com medidas para que referida determinação seja liberada, pois visamos o crescimento habitacional de nossa querida Caconde;

- e) A Lei de chacreamento é específica, e criará zona especial de implantação de chacreamento – ZEIC, e o código de postura do município é apenas e tão somente para ser aplicado nas áreas urbanas e de expansão urbana, que não é o caso, caso ainda fosse, esta parte seria revogada apenas e tão somente para caso de CONDOMÍNIO DE CHACREAMENTO, pois a lei de chacreamento diz: revogadas às disposições em contrário. O FATO de existir uma pequena cultura e criação de galinhas, porcos, etc, para uso próprio, não desconfigura o caráter do chacreamento, desde que a família que lá estará não sobreviva com a renda do aqui contido, pois à lei 2799 diz: pequena escala, sujeito a controle do poder público, com finalidade preponderante para o lazer e descanso;
- f) Sim, artigo 4º preceitua “ouvido obrigatória e previamente o Departamento de Meio Ambiente”. Diante de suas atribuições (Meio ambiente), conhecimento e normativas que seguem para tal fim, poderá exigir o que de direito para aí sim ter andamento o projeto de condomínio de chacreamento;
- g) Entendemos que como dito no próprio artigo 8º se a área mínima do lote é de 1.000,00 m2, portanto não poderá haver desmembrado em menor área, como é a pergunta;
- h) O espaço não se tornará em área urbana como afirmado e sim em ÁREA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA que entendemos diferente, traduzida nesta lei 2.799 como ZEIC (ZONA ESPECIAL PARA IMPLANTAÇÃO DE CHACREAMENTO, que será instituída por DECRETO (ARTIGO 4º) e só haverá cobrança de IPTU se tiver a real situação prevista no artigo 6º e 10º mencionados e outras normativas relativas ao assunto, reforço que haja revisão/releitura dos artigos, em especial o 10º do código tributário municipal quando do uso da palavra melhoramentos;
- I) Só haverá tributação para o que estiver previsto em leis, na lei em pauta consta que toda infraestrutura será SUPORTADA/EXPENSAS pelo empreendedor, VALE LEMBRAR A súmula 626 – “A INCIDÊNCIA DO IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela Lei local não está condicionada à existência de melhoramentos elencados no artigo, 32, § 1º, do CTN”, pois o que prevalece é a destinação no caso de chacreamento o local será caracterizado para fins urbanos (edificação, recreação, habitação), destacamos que estamos PROJETANDO contrapartida, cobrança de justo valor pela alteração de uso do solo e taxa de



03/06/06
C

PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

aprovação de empreendimentos, isto é, loteamento, condomínios e outros de acordo com o tamanho, aumentando à arrecadação;

J) Neste caso e nesta LEGISLAÇÃO ESPECIFICA não devemos falar de melhorias pelo poder público, como já informado, serão SUPORTADAS/AS EXPENSAS do empreendedor/requerente, para tanto, não VISLUMBRAMOS estudos de impacto pelo município, diante do explicado e contido na legislação 2799, em decorrência que não são de OBRIGAÇÕES DA MUNICIPALIDADE como contido na lei;

k) Se porventura a legislação que se fala, ou seja, LEI 2799 ficou conflituosa como Vossa Excelência (Presidente da Câmara) supõe, com todo o respeito não seria esta ocasião para tal, ou melhor, depois de ter sido apresentado projeto de lei na Câmara, com tempo para visita em outras localidades com lei neste sentido, reuniões, debates, deveria ter sido procurados os departamentos municipais inerentes ao assunto para sanar lacunas e receber informações e ainda acreditamos que houve aprovação das comissões competentes da câmara, sem esquecer que deve ser sido precedida de PARECER FAVORÁVEL da assistência jurídica da Presidência da Câmara e que é dotada de competência e saber jurídico, ressaltando que não temos notícias que dito parecer foi verbal ou formalmente questionado pelo Presidente desta casa de Leis. Mas o dito popular “antes tarde de que nunca”, talvez seja o que prevaleceu para este requerimento neste momento, mesmo assim, nosso dever democrático é valorizar a forma encontrada. Como dito na pergunta, que usou a palavra EVENTUALIDADE, realmente eventualmente haverá tributação se estiver em consonância com legislações e interpretamos que está, confira que o Código Tributário Municipal não diz melhoria por parte do poder público;

l) A ZEIC (ZONA ESPECIAL DE IMPLANTAÇÃO DE CHACREAMENTO) objeto da Lei que dispõe o caso em tela, ou melhor, CONDOMINIO DE CHACREAMENTO será enquadrado especificamente no Código Tributário do Município de Caconde (específico) se atender sua disposição que assim consta: “Artigo 10 – Zonas urbanas, para efeitos deste imposto são aquelas fixadas por lei, nas quais existam pelo menos dois dos seguintes melhoramentos”:

- Meio fio ou pavimentação
- canalização de águas pluviais;
- esgoto sanitário;
- Iluminação elétrica, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar;
- escola ou posto de saúde, a uma distância máxima de três quilômetros do terreno considerado, e
- coleta de lixo;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

- abastecimento de água;
- Via de acesso;

m) Não está se tratando de área urbana ou de expansão urbana e sim de área específica, pois lei municipal pode declarar áreas como zona urbana, de expansão urbana e ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECIFICA, que é o caso/assunto, é LEI PRÓPRIA, portanto, as áreas de chacreamento ainda SERÃO CRIADAS, no bojo da lei consta ZEIC (ZONA ESPECIAL DE IMPLANTAÇÃO DE CHACREAMENTO), portanto não há como alterar a lei municipal 2.010/97 que dispõe sobre a delimitação do perímetro urbano, pois pela lei 2799 nada foi alterado e é lei ESPECIFICA/PRÓPRIA, como analogia já pensou se em todas as áreas que trata de Reurb (Lei 13.465/17) Lei Federal, que as áreas passam ao perímetro urbano, tivesse previsão que deveria se alterar a lei Municipal que demarca o perímetro urbano, não haveria meios de cumprir na prática, pois quantas vezes a lei de demarcação do perímetro urbano seria alterada;

n) Tal legislação (lei 2799 de Condomínio de Chácara) visa o incremento do turismo, e o respeito as normas ambientais e urbanísticas, podemos citar o exemplo o condomínio Píer 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 economia local e recolhendo impostos na municipalidade. Quanto ao plano diretor não deixamos de priorizar, tanto é, que antes de se tornar realidade, antes da elaboração já visitamos várias cidades da região com plano diretor, conhecendo referidos planos e estamos com estudos para acarretar referido plano para Caconde e atender nossa realidade, embora é um plano que carece de muito estudo, dedicação, conhecimento, leva tempo, envolve prudente e devido critério, motivo pelo qual, estamos plenamente focados;

o) A Lei 2799 - Art. 4º e Parágrafo único consta que haverá Zona Especial para Implantação de chacreamento (ZEIC), ou seja, zona específica, ou seja, Lei Municipal pode declarar áreas específicas, mesmo que fora dos critérios definidos no § 1º do Artigo 21 do Código Tributário Nacional. Veja o § 1º do Art. 42 – B do Estatuto da cidade: O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, QUANDO HOVER. E plano diretor é para cidade com mais de 20.000 habitantes, como já explicado, Caconde ainda não têm plano diretor;

P) Entendemos que não, haja vista, que Caconde não conta com plano Diretor Municipal, embora como já dito em outra resposta, está sendo estudado para sua elaboração e acarretar implantação, embora ressaltamos que quando determinada



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

05/04
C

ESTADO DE SÃO PAULO

área for objeto de ZEIC (zona de especial implantação de chacreamento) nos termos da Lei 2799 de condomínio, haverá audiência (s) pública, ou seja, oitiva da comunidade;

- q) Como dito no pergunta que, se refere distância máxima e mínima para parcelamento, no caso não está havendo parcelamento/ loteamento e sim condomínio, e no caso poderá ser especificado/constado à distância e não que isto seja impedimento, veja melhor, na resposta seguinte;
- r) O local a ser inserido como ZEIC (ZONA DE ESPECIAL INTERESSE DE IMPLANTAÇÃO DE CHACREAMENTO) preocupa, TANTO que a Lei 2799 de chacreamento criou critérios, principalmente a questão ambiental, está no texto da lei. Vale mais uma vez citar como exemplo e por analogia a lei 13.465/17 Lei da Reurb – Norma Federal, e da citada lei, as áreas mesmo que inscritas como rural, passam a ser consideradas como urbanas e não exige delimitação e especificação quais áreas e distância máxima e mínima, pois o espírito foi dar condições para regularizações;
- s) A questão pode ser respondida da seguinte forma, à fiscalização identifica o núcleo/empreendimento e exige sua regularização, tanto é, que culminou com mais de 10(reurb) já aprovados e registrados e somente este ano foi identificado e impedido a continuação de 04(quatro) loteamentos, cuja situação está no momento sob o crivo do jurídico (medidas legais). Acreditamos que a estrutura para fiscalização é satisfatória para o momento;
- t) Entendemos que sim, pois este conselho de meio ambiente, não foi destituído, dotados de dignos membros, sem dizer que contamos com o Departamento do Meio Ambiente e Recursos Hídricos, objeto da Lei 2662 de 03/07/17, brilhantemente representado pelo Diretor Paulo Izidro, haja vista suas atuações, e ainda ocupa as funções do Departamento de Agricultura, abastecimento e pesca, com suporte da CAT, casa da agricultura do estado que funciona no mesmo local.

POR FIM, COMO VOSSA EXCELÊNCIA (Presidente da Câmara) REAFIRMOU COMPROMISSO DE SER FAVORÁVEL AO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE NOSSO MUNICÍPIO E ACREDITAMOS POR TAL AFIRMATIVA QUE É A FAVOR DA LEI DE IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE CHACREAMENTO DIANTE DOS BENEFÍCIOS E DE TODA JUSTIFICATIVA QUE FOI USADA QUANDO DO INGRESSO NA CÂMARA, TANTO É QUE FOI APROVADA POR UNANIMIDADE, MOTIVO PELO QUAL, PARA NÃO DAR DUPLO ENTENDIMENTO PELA SITUAÇÃO DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO



06/09

PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

COMO SUPOMOS GEROU O REQUERIMENTO, RECOMENDAMOS SEJA DE INICIATIVA VOSSA EXCELENCIA (Presidente da Câmara) APRESENTADA ALTERAÇÕES NA CITADA LEI, TUDO PARA EVITAR ENTENDIMENTO DE INSTITUTOS DIFERENTES COMO DISSE, POIS ASSIM AGINDO ESTARÁ COLABORANDO DIANTE DE SUAS OBSERVAÇÕES, AS QUAIS JÁ ANTECIPADAMENTE MANIFESTAMOS DE ACORDO, POIS NÃO DESCARACTERIZARÁ O ESPÍRITO E AMPLITUDE DA LEI 2799, PARA TANTO, HAVENDO URGÊNCIA EM TAL PROPOSITURA, TUDO EM RAZÃO DA ACEITAÇÃO DESTA LEI 2799 QUE TEVE ENORME ALCANÇE, RAZÃO ESTA QUE SOMOS VISITADOS POR INUMERAS PESSOAS DESEJOSOS DE COLOCAR EM PRÁTICA OS DITAMES DA LEI. ASSIM, ENTENDEMOS QUE AS ALTERAÇÕES DEVERÃO SER: ART 3º - após a palavra parcelamento colocar: / condomínio, no Art. 6º, assim agir: IV excluir o texto "vias públicas ou logradouros públicos", excluir V, IX parcelamento/condomínio, X parcelamento/condomínio, XI parcelamento/condomínio e XV parcelamento/condomínio.

ATENCIOSAMENTE;

CACONDE, 20 DE SETEMBRO DE 2.021.

LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA

DIRETORIA DE HABITAÇÃO