



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

### PROJETO DE LEI Nº 051 DE 17/10/22

Dispõe sobre Instituição de Zona de Urbanização Específica e dá outras providências.

**Art. 1º** Fica Instituída a Zona de Urbanização Específica, prevista no art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme descrição constante do mapa e memorial descritivo anexo, objeto da matrícula nº 17.555, totalizando uma área de 208.578,27 metros quadrados do Cartório de Registro de Imóveis de Caconde/SP.

**Parágrafo único.** A Zona de Urbanização Específica 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, afim 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 de vida na(s) nova(s) centralidade(s).

**Art. 3º** A(s) área(s) constante(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 específica 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 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> e toda infraestrutura necessária de responsabilidade do(s) empreendedor (es).

**Art. 5º** Em virtude desta lei ser resultado do Requerimento Administrativo nº 2894 de 29/09/22 de autoria de Boi Verde empreendimentos LTDA, CNPJ 15.863.752/0001-53 por seu sócio e representante Hugo Orrico Junior, o qual deverá



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

ESTADO DE SÃO PAULO

comunicar o objeto deste após sancionada ao INCRA dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, apresentando protocolo na unicplidade 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 Específica 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 Específica, 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 nº 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) matrícula(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 as seguintes penalidades:

- I - Multa incidente sobre o valor devido e calculada 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.

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

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

Prefeitura Municipal da Estância Climática de Caconde, em 17 de outubro de 2022.

João Filipe Muniz Basilli  
Prefeito Municipal



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

**JUSTIFICATIVA**

Senhor Presidente,  
Nobres Edis,

O projeto de Lei em pauta é resultado do requerimento protocolado na municipalidade sob nº 2894 de 29/09/22 de autoria de Boi Verde Empreendimentos Ltda., CNPJ 15 863 752/0001 53 por seu sócio e representante legal HUGO ORRICO JUNIOR, CPF n. 002.168.688-23, cujo requerimento solicita viabilização da criação de Zona de Urbanização Específica no local objeto das matrículas 17.555 do Cartório de Registro de Imóveis de Caconde SP, ressaltando que acompanha o citado requerimento às justificativas, fundamentos legais, mapas, memórias 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/receita, etc... para o município de Caconde.

Vale ressaltar, que conforme consta do requerimento mencionado nesta, o postulante já citado acima, declara que será na área/local edificado um condomínio fechado de Ranchos, com lotes de no mínimo mil metros quadrados cada um, com toda infraestrutura urbana necessária, tais como abertura de ruas, escoamento de águas pluviais, calçadas, pavimentação das ruas, iluminação, armazenamento e fornecimento de água captada em poço semiartesiano e seu sistema de distribuição, tratamento ecológico de esgoto em cada lote via biodigestores, coleta de lixo, acesso à internet de alta velocidade, etc., serão de responsabilidade do empreendedor.

Também de se destacar que o requerente apresentou um Estudo de Impacto Ambiental que também dispõe sobre impacto de vizinhança em nosso entender.

Diante do exposto, embora a primazia do pedido é de especial atribuição do Departamento do Meio Ambiente, mesmo assim houve manifestação do Departamento de Habitação em decorrência da intenção do requerente de futura edificação de condomínio.



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

ESTADO DE SÃO PAULO

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 favorável do Departamento do Meio Ambiente ao requerido, ou seja, favorável que a área(s) seja descaracterizada de zona/área rural para zona de urbanização específica 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 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.

Importante constar que interpretamos e entendemos que existência de hipoteca ou penhora não impede que dito projeto seja aprovado levando em conta que comungamos e partilhamos do texto que resultou/acarretou o requerimento (2894/22) da Empresa Boi Verde Empreendimentos Ltda., representada pelo seu sócio Hugo Orrico Junior, em especial o contido e fundamentado no Item 8, para tanto, referido requerimento é parte integrante desta justificativa.

Diante de todo esse 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.

**João Filipe Muniz Basilli**  
Prefeito Municipal