

# CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SÃO LOURENÇO DO OESTE ESTADO DE SANTA CATARINA

## Comissão apresenta minuta de legislação para o parcelamento de Chácaras de Recreio



O vereador Rennã Fedrigo (MDB) apresenta ao governo municipal de São Lourenço do Oeste uma minuta de legislação para o parcelamento de Chácaras de Recreio e sugere medidas ao poder público para combater irregularidades no mercado imobiliário. Indicação foi apresentada na sessão do Legislativo Municipal, segunda-feira (3), e expedida diretamente ao Executivo.

A proposição foi apresentada por Fedrigo na qualidade de presidente da comissão de assuntos relevantes, criada pelo Legislativo em fevereiro deste ano, para tratar da situação das chácaras fora do perímetro urbano de São Lourenço do Oeste. A comissão também teve como integrantes a vereadora Marlice Perazoli (MDB) e o vereador Gilmar de Cmargo (PP).

“Foram realizados alguns encontros entre vereadores membros, equipe técnica designada pelo Executivo Municipal, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Promotoria Pública, membros do Concislo, proprietários de chácaras, Núcleo Imobiliário da ACISLO, bem como visita realizada ao município de Francisco Beltrão (PR), onde legislação semelhante vem sendo aplicada há cerca de 02 anos”, conta Fedrigo.

Visando também alteração no Plano Diretor Participativo do Município, a proposta deve ser apreciada pela Prefeitura e pelo Concislo (Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste), antes de retornar à Câmara de Vereadores na forma de projeto de lei.

Íntegra da justificativa:

“Através da Resolução 201, de 09 de fevereiro de 2021, desta Casa de Leis, foi criada a Comissão de Assuntos Relevantes para tratar da situação das chácaras fora do perímetro urbano de São Lourenço do Oeste, tendo o prazo de 120 dias para tratar da matéria. Neste período foram realizados alguns encontros entre vereadores membros, equipe técnica designada pelo Executivo Municipal, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Promotoria Pública, membros do Concislo, proprietários de chácaras, Núcleo Imobiliário da Associação Empresarial de São Lourenço do Oeste, bem como visita realizada ao município de Francisco Beltrão/PR, onde legislação semelhante vem sendo aplicada há cerca de 02 anos.

O principal problema é a grande quantidade de chácaras instituídas irregularmente fora do perímetro urbano de São Lourenço do Oeste/SC, o que impossibilita a escrituração e em alguns casos o desenvolvimento destas propriedades. Com informações colhidas junto à Secretaria Municipal de Agricultura, estima-se que cerca de 400 chácaras se encontram nesta situação, o que vem exigindo amparo do Poder Público Municipal para que a mesma preste serviços de infra-estrutura mínima, como por exemplo, o fornecimento de água. Cabe aqui destacar que existem propriedades irregulares mas que são auto sustentáveis, apenas não são escrituradas.

## **CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SÃO LOURENÇO DO OESTE ESTADO DE SANTA CATARINA**

Após os primeiros estudos, constatamos que, para que o Poder Público possa atuar sobre o tema, existe somente uma forma: destinar áreas que se encontram em perímetro rural para modelo de perímetro urbano, incluindo estas áreas junto ao Plano Diretor Municipal e a partir daí criar e aplicar a proposta de legislação em anexa sobre estas áreas, podendo estas serem denominadas de periurbano; zona especial de urbanização; zona de expansão urbana; ou outra denominação cabível, e que seja do interesse do Executivo.

Esta Comissão friza que atualmente não há entraves para instituir chácaras de recreio em período urbano, a ressalva é que não há autonomia aos municípios legislar acerca de propriedades localizadas em perímetro rural, encontrando óbice na Lei Federal nº 6766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, considerando tal ato, crime contra a Administração Pública, de acordo com o artigo 50, inciso I da referida Lei, tendo o parcelamento de propriedades rurais a tutela do Instituto Nacional de Colonização e reforma Agrária - INCRA.

Pois bem, após levantamentos realizados sobre o tema, seguindo os princípios e definições das zonas de interesse, propomos projeto, em anexo, com a finalidade de possibilitar a instituição das chácaras de recreio em nosso município. Cabe aqui destacar, que, de acordo com o Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64), em seu artigo 4º, inciso I, o mesmo define que o parcelamento para fins urbanos é o que se destina à urbanização, edificação e ocupação, com a finalidade de habitação, indústria ou comércio, podendo estes, ainda, permitir a manutenção de culturas em pequena escala, enquanto o parcelamento para fins rurais é o que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial. Ressaltamos que no caso de São Lourenço do Oeste, de acordo com o Estatuto da Terra, o módulo rural mínimo para parcelamento é de 02 hectares, ou seja, 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

Como já citado anteriormente, elencamos dois processos necessários para o despacho da matéria, o primeiro sugerindo que o Executivo Municipal realize mudança de qualificação de área rural para área urbana em alguns locais do município, para a partir destes aplicar a minuta de lei em anexo. Os locais a sofrerem alteração seriam os arredores da zona urbana, incluindo distritos, tendo estes um aumento de raio equivalente à 700m, destinando as margens de algumas estradas municipais e estaduais, possuindo área de 350m cada margem, sendo elas a estrada até a comunidade de São João; estrada até a Comunidade de Jacutinga; SC 480 que conecta o distrito de Frederico Wastner e SC 305, até a comunidade de Presidente Jucelino, realizando a salvaguarda de áreas onde pretende-se destinar à preservação de mananciais, instituição de áreas industriais, ou que sejam áreas de preservação e outras do interesse público municipal. Enfatizamos aqui que tais perímetros são sugestões por parte destes edis, pois sabemos que autonomia sobre o tema possui também a equipe técnica urbanista do Município.

Estamos cientes que tal mudança requer atenção nos critérios do Código Tributário Nacional, que cita em seu artigo 32, que entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 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;  
V - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuindo domiciliar;  
V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

Assim, analisando, entendemos que o crescimento urbano deve se dar de forma planejada e ordenada, não sendo prudente que áreas urbanas fossem instituídas em regiões longínquas por inúmeros motivos, principalmente correndo o risco de esta legislação se tornar incapaz de ser cumprida por parte do Município. Por esta razão a área sugerida situa-se ao redor dos perímetros urbanos já instituídos, sendo estas áreas locais onde a Municipalidade possui condições de atender e realizar a efetiva manutenção. Alertamos ainda sobre a área, o fato de as mesmas poderem engessar o desenvolvimento urbano de forma horizontal, o que seria benéfico se for do interesse público promover o desenvolvimento urbano através da verticalização.

## **CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SÃO LOURENÇO DO OESTE ESTADO DE SANTA CATARINA**

Após a instituição de zoneamento, apresentamos a minuta de projeto de lei, que traz elementos, com base no Plano Diretor Municipal, bem como observando procedimentos e requisitos da Lei Federal nº 10.257/2001, artigo 42-B, evidenciando as finalidades aqui já dispostas, conceituação, projeto de parcelamento, podendo ser possível a instituição de chácaras como no mínimo 5.000 m<sup>2</sup> de área, devendo estas possuir sua localização com no mínimo 50% de ocupação dentro do perímetro definido. Estabelecemos na sugestão de legislação também parâmetros como vias de acesso, cercamento, escoamento de águas pluviais, abastecimento de água e energia auto-suficiente entre outros, bem como sugestões, para que, após a instituição ou até mesmo no decorrer do processo, o Município realize o georeferenciamento destas áreas. Como anexo do projeto de lei, apresentamos também quatro etapas de protocolo a serem cumpridas para a instituição de cada propriedade.

Outra medida que sugerimos como indicação, é que o Chefe do Poder Executivo, solicite à Casan - Companhia Catarinense de Águas e Saneamento, e à Celesc - Centrais Elétricas de Santa Catarina, ambas com gerências sediadas neste município, para que as mesmas não efetuem ligações em propriedades de área urbana ou rural, não escrituradas.”

São Lourenço do Oeste, 04 de Maio de 2021.

*Autor: Fábio Regert*