Itapeva, 06 de julho de 2023.

MENSAGEM N.º 58/2023

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Venho pelo presente encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Colenda Edilidade, o Projeto de Lei ora anexo que: "**DISPÕE** sobre a permuta e antecipação de área institucional, em loteamentos e empreendimentos habitacionais".

Através do presente Projeto de Lei pretende o Executivo Municipal instituir a lei de permuta e antecipação de área institucional para que haja maior equalização na oferta de equipamentos públicos, priorizando bairros com maior deficiência destes.

Além disso, empreendimentos isolados poderão contar com equipamentos públicos já construídos, como exemplo: escolas, CRAS (Centro de Referência em Assistência Social), Unidades Básicas de Saúde, o que gerará, portanto, um menor custo de investimento para o Setor Público.

Sabe-se que a LC 95/98 prescreve que prioritariamente os tópicos de um mesmo assunto devem ser tratados em uma mesma lei, bem como que há no Município a Lei de Parcelamento do solo urbano que, em tese, trataria da mesma matéria (natureza urbanística). Contudo, trata-se de matéria muito específica, da qual seria melhor organizada em uma lei, também, específica.

Tal opção é também considerada pela LC 95/98, no seguinte artigo:

> Art. 7º O primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação, observados os seguintes princípios: (...)
>
> IV - o mesmo assunto não poderá ser disciplinado por mais de uma lei, **exceto quando a subsequente se destine a complementar lei considerada básica, vinculando-se a esta por remissão expressa.**

Importante frisar que a melhor técnica legislativa deve levar em conta a interpretação hermenêutica e sistemática da LC 95/98 em conjunto com toda a legislação correlata, priorizando o objetivo pretendido pelo projeto, **em especial sua clareza.**

Por este motivo, este Executivo coloca-se à disposição para sanar qualquer dúvida de interpretação eventualmente verificada e solicita aos nobres vereadores que utilizem do seu poder de emenda, constitucionalmente concedido, caso seja necessário. Afinal, já dizia a melhor doutrina:

"Quando na mesma pessoa ou corporação, o poder legislativo se confunde com o executivo, não há mais liberdade. Os três poderes devem ser independentes entre si, para que se fiscalizem mutuamente, coíbam os próprios excessos e impeçam a usurpação dos direitos naturais inerentes aos governados. ***O Parlamento faz as leis****, cumpre-as o executivo e julga as infrações delas o tribunal. Em última análise, os três poderes são os serventuários da norma jurídica emanada da soberania nacional".* (ROMANO, Rogério Tadeu. A fundamental doutrina da separação de poderes. ISSN 1518-4862, Teresina, ano 25, n. 6268, 29 ago. 2020.)

Por fim, ressalta-se que os estudos técnicos necessários e exigidos pelos art. 180 da Constituição do Estado c/c art. 29 da Constituição Federal foram feitos pelo Conselho Municipal competente e seguem em anexo a este projeto de lei. Nesse mesmo ínterim, houve a participação comunitária, com oitiva da população envolvida, conforme demonstrado, também, em anexo.

Ante o exposto, requer-se a este Legislativo a aprovação da presente propositura.

Certo de poder contar com a concordância dos Nobres Vereadores desta D. Casa de Leis, aproveito o ensejo para renovar a Vossas Excelências meus elevados protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

MÁRIO SERGIO TASSINARI

Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 147/2023

DISPÕE sobre a permuta e antecipação de área institucional, em loteamento e empreendimento habitacionais.

O **Prefeito Municipal de Itapeva**, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe confere o art. 66, VI da LOM,

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Essa Lei trata da permuta e antecipação de área institucional em loteamentos e empreendimentos habitacionais antes de sua aprovação definitiva, em complemento à Lei Municipal 537/1.991, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências

Art.2º Fica autorizado o Executivo Municipal a aceitar a transferência de parcela de imóvel, destinada a parcelamento de solo, nos termos da legislação em vigor, a qual passará a ser do domínio público municipal e será descontada das obrigações do empreendedor quanto ao atendimento do percentual mínimo de área institucional e de áreas públicas.

§ 1º. A área institucional de que trata o artigo 1º corresponde a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total a ser loteada.

§ 2º. Nas exceções, que deverão obrigatoriamente ser analisadas pela Comissão Municipal de Urbanismo, e em se tratando de área institucional com área quadrada inferior a 5% (cinco por cento), esta poderá ser abatida proporcionalmente das obrigações do loteador.

§ 3º. As áreas institucionais transferidas antecipadamente ao município deverão obrigatoriamente ser destinadas a equipamentos públicos, sendo que eventuais doações para equipamentos públicos urbanos poderão ser transferidas além dos 5% (cinco por cento) previstos na legislação.

§ 4º. Não poderão ser aceitas antecipações de áreas institucionais sem que tenham uma destinação de uso previamente definida.

§ 5º. Após análise e aprovação técnica da proposta de antecipação de área institucional, que se trata no caput, a área deverá ser encaminhada para formalização através de decreto específico que deverá conter o memorial descritivo, croqui e destinação da área.

Art. 3º. Fica autorizado o Executivo Municipal a aceitar a compensação da área institucional do empreendimento, por construção de equipamento público comunitário em outra localidade, de interesse municipal.

§ 1º. A medida prevista neste artigo é faculdade do Executivo Municipal.

§ 2º. A compensação de área institucional por equipamentos públicos, que se trata no caput, deverá ser regulamentada por decreto específico.

Art. 4º. Caso seja conveniente ao Município, poderá ser autorizada a permuta de uma fração do percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área do imóvel a ser loteada.

Parágrafo único. Fica resguardada a necessidade de se manter a fração não antecipada de área institucional no empreendimento, para atendimento das demandas do próprio empreendimento.

Art. 5º. Por força desta lei, fica autorizado o Executivo Municipal a aprovar empreendimento habitacional sem área institucional computada no seu quadro, desde que indicado expressamente o número desta lei e o do decreto específico contendo as informações das áreas em que foi deferida a compensação.

Art. 6º. Tanto a doação antecipada quanto a permuta de áreas institucionais deverão ser precedidas de termo de compromisso entre as partes e decreto específico para cada caso.

§ 1º. O termo de compromisso, a que se refere este artigo, assegurará ao empreendedor o

direito de aprovar o seu empreendimento, descontando-se no seu quadro de áreas a área institucional doada ou permutada.

§ 2º. O decreto específico de cada doação antecipada ou permuta deverá constar todas as informações acerca da proposta, tais como:

I. Matrícula do imóvel e sua localização aproximada;

II. Valor auferido para o metro quadrado de empreendimento com características similares ao apresentado pelo requerente;

III. Características dos objetos da doação ou permuta, tais como: área, valor, localização e demais informações pertinentes;

IV. Outras informações que evidenciem a permuta e assegurem o não prejuízo ao erário.

Art. 7º. Poderá o Executivo Municipal aceitar a compensação de fração da área institucional do empreendimento por construção de equipamento público no próprio empreendimento a ser implantado.

Parágrafo único. Para os cálculos dessa compensação o valor do equipamento deverá corresponder ao valor da área institucional a ser compensada, se valendo da base de cálculo do artigo 7º desta lei.

Art. 8º. Os cálculos do valor da terra correspondente à área institucional para eventual permuta ou compensação ocorrerão da seguinte forma:

I – Avaliação do valor de mercado para o metro quadrado dos imóveis próximos com características similares aos lotes propostos no loteamento a aprovar (x);

II – Cálculo da metragem quadrada da área institucional (y) a ser permutada;

III – Multiplicação do inciso I pelo inciso II, resultando no valor total do equipamento a construir.

§ 1º. O equipamento público a construir e o local de sua implantação serão definidos pelo Executivo Municipal, de forma fundamentada, em decreto específico que tratará da compensação.

§ 2º. O equipamento público a construir será apresentado pelo empreendedor ou loteador com anuência expressa do proprietário por meio de projeto, planilha orçamentária, memorial descritivo e cronograma físico-financeiro, devidamente assinados pelo empreendedor ou loteador ou proprietário junto de seu responsável técnico devidamente habilitado e com a devida anotação de responsabilidade técnica, registro de responsabilidade técnica ou termo de responsabilidade técnica.

I – A Secretaria de Obras e Serviços, por meio do Departamento de Engenharia, irá solicitar todos os projetos pertinentes e necessários para a construção do respectivo equipamento público;

II – Todos os projetos elaborados deverão conter sua respectiva anotação de responsabilidade técnica;

III – O orçamento elaborado deverá conter a respectiva anotação de responsabilidade técnica.

§ 3º. O equipamento público a construir será calculado por meio de índices oficiais de cada composição de serviços. Por meio do cômputo de material, mão de obra e equipamentos necessários, com a inclusão do BDI – Benefícios e Despesas Indiretas.

§ 4º. O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas seguirão os acórdãos vigentes e não poderão conter a variável "lucro" em sua composição, uma vez que se trata de uma permuta.

§ 5º. Em sendo conveniente, o poder público poderá solicitar ao empreendedor, loteador ou proprietário, a aquisição de uma área com posterior construção de equipamento sobre esta, devendo neste caso:

I – O valor da área será precedido de laudo de engenharia para aferição do valor desta;

II – O laudo deverá conter a respectiva anotação de responsabilidade técnica;

III – O laudo poderá ser contestado pela prefeitura municipal, por intermédio da Comissão Municipal de Urbanismo e da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis, devendo, neste caso, ser contratado pela Prefeitura outro laudo comparativo.

IV – O valor do imóvel a ser adquirido será abatido do montante financeiro correspondente às responsabilidades do empreendedor ou loteador.

§ 6º. Os projetos, memoriais descritivos, cronograma físico-financeiro, relacionados a construção do equipamento público de que trata este caput deverá ser analisado e aprovado, dentro da legislação e normas pertinentes, pela Secretaria de Obras e Serviços, através de seu Departamento de Engenharia.

§ 7º. A composição do BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, da construção do equipamento público de que trata este caput deverá ser analisado e aprovado, dentro da legislação e normas pertinentes, pela Secretaria de Obras e Serviços, através de seu Departamento de Engenharia.

Art. 9º. Os casos omissos nesta lei serão deliberados pela Comissão Municipal de Urbanismo e pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis.

Art. 10. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 06 de julho de 2023.

MÁRIO SERGIO TASSINARI

Prefeito Municipal