



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

Garanhuns, 12 de setembro de 2022.

### MENSAGEM Nº 024/2022

Excelentíssimos Senhores Presidente, e demais Membros do Poder Legislativo do Município de Garanhuns,

Em conformidade com o disposto nos arts. 47, inciso IV, 67, inciso XIX, da Lei Orgânica do Município de Garanhuns, no art. 30, inciso I, da Constituição da República Federativa do Brasil e dos arts. 64, §1º, inciso III e 73, §1º, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Garanhuns, tenho a honra de submeter ao exame e deliberação desta Egrégia Casa Legislativa, o incluso projeto de lei complementar que, na conformidade das justificativas a seguir apresentadas, visa autorizar o Município de Garanhuns, por intermédio do Poder Executivo, a dispor “sobre a criação de Núcleo Urbano inserido em área Rural, neste município, e dá outras providências”.

Como forma de viabilizar a busca ao reconhecimento constitucional do direito social de moradia, materializados através de diversos instrumentos jurídicos, dentre os quais se ressaltam as ferramentas previstas no Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257/01), em Lei Específica no. 11.977/09 para regularização fundiária em áreas urbanas municipais de titularidade públicas e/ou privadas.

Considerando, que a Constituição Federal, no art. 30, inc. VIII, afirma que compete aos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Portanto, a ordenação espacial do território do Ente Público é regulada tanto pelo Plano Diretor como pelas normas esparsas que disciplinam o uso, o parcelamento e ocupação do solo urbano e urbanizável, que compreende, por exemplo, as questões atinentes ao zoneamento.

Assim, a delimitação da zona urbana ou perímetro urbano deve ser feita por lei municipal, tanto para fins urbanísticos como para efeitos tributários. No primeiro caso a competência é privativa e irretirável do Município, cabendo à lei urbanística estabelecer os requisitos que darão à área condição urbana ou urbanizável, e, atendidos esses requisitos, a lei especial delimitará o perímetro urbano, as áreas de expansão urbana e os núcleos de urbanização.

O Plano Diretor Participativo do Município de Garanhuns, prevê no parágrafo único do artigo 52, o repasse de 10% dos lotes de alta densidade para destinação a programas de habitação de interesse social, somado ao conhecimento do Poder Executivo, que a Empresa Viana & Moura tem o interesse de implantar um loteamento dentro da área demarcada, colaboraria para diminuir o déficit habitacional deste município.

Art. 52. Para realização de loteamentos na ZAD, devem ser observadas as seguintes condições:

[...]

SAA





## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

**Parágrafo único.** Serão repassados ao poder público municipal, a título de outorga onerosa, 10% dos lotes de alta densidade para destinação a programas de habitação de interesse social. (Grifo Nosso)

Considerando o conceito de Zona de Alta Densidade (ZAD) trazido pelo Plano Diretor do Município, in verbis:

Art. 50. A Zona de Alta Densidade (ZAD) compreende as áreas das últimas fases de expansão urbana, predominantemente ocupadas por padrões médios e populares de parcelamento e edificação residencial. Consistem padrões urbanos que se proliferam, principalmente na sede municipal, com repercussões no modelo de expansão urbana das sedes dos demais distritos de São Pedro, Miracica e Iratama.

**Parágrafo único.** Constitui as ZAD parte dos bairros de São José, Boa Vista, Novo Heliópolis, Jardim Petrópolis, Parque Fênix, assim como os Conjuntos COHAB I, II e III, no distrito sede, além das áreas consolidadas de expansão dos núcleos dos distritos de São Pedro, Miracica e Iratama.

Diante da dinâmica urbana que é própria dos processos de urbanificação do território, o papel da propositura anexo é sobretudo, garantir a segurança jurídica para os munícipes que possuem propriedades no empreendimento da Construtora, que, vale lembrar, fazem parte de programas como Minha Casa Minha Vida, hoje especificamente o Programa Casa Verde e Amarela, destinado a regularizar a política de habitação, elencada pela Constituição Federal como um direito fundamental social (art. 6º, CRFB/88).

A natureza jurídica da propositura de Lei Municipal em conteúdo, vale citar a lição de Celso Antônio Bandeira de Melo, in verbis *“Assim, ubicamos o instituto do zoneamento dentro do gênero limitações administrativas, ou seja, no campo que entendemos coincidente com a noção de poder de polícia. Já as providências administrativas necessárias a tornar efetivo o disposto na lei de zoneamento incluem-se na esfera da polícia administrativa”*.

Nesse sentido, o objeto do presente projeto, permitirá o uso em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor Municipal, dado que *in loco* existem grande proliferação de empreendimentos imobiliários, e a afetação **se limitará apenas a gleba mencionada na propositura**, sem importar em ônus de caráter seja trabalhista, previdenciário ou tributário nas terras que não foram contempladas no art. 1º da propositura.

Ora, cabe ao executivo, a competência municipal quanto a fixação de normas urbanísticas, não se encerrando no Plano Diretor Municipal, podendo e devendo existir normas municipais ulteriores que trata de especificidades, desde que em harmonia com o referido Plano Diretor, como o caso desta propositura.

Portanto, há que se entender que a este projeto de Lei, resulta de competência própria do Ente Público Municipal, que teve o condão de executar o que estatui o Plano Diretor, no art. 50, quando dispõe sobre a caracterização das chamadas **zonas de alta densidade**, prestigiando a eficácia da norma geral de planejamento urbano no Município e o interesse da coletividade.







## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

Logo, Egrégio Vereadores, pelos contornos da matéria ventilada neste projeto, não há alteração do Plano Diretor por **ocasião da vigência desta propositura**, sendo possível concluir, pois, que houve o pleno exercício da autonomia legislativa conferida ao Município, conforme atestam os arts. 18, caput; 30, incs. I e VIII da Constituição Federal, uma vez que o referido PL **não inovou no corpo normativo da Lei Municipal nº 3620/2008 (Plano Diretor Participativo)**.

A propositura deste projeto de Lei, vem possibilitar aproveitando o subsídio do Programa Casa Verde Amarela do governo Federal, à obtenção do imóvel para a população de baixa renda, oferecendo secundariamente uma segurança jurídica, efetivando o cumprimento da função social da propriedade urbana e assegurando o direito à moradia à população de Garanhuns.

Destaca-se ainda, que o PL em conteúdo, trata de uma área previamente demarcada, com perímetro de área superficial de 545.000,00m<sup>2</sup> (quinhentos e quarenta e cinco mil metros quadrados) = 54,5ha (cinquenta e quatro vírgula cinco hectares), possuindo a presente descrição um perímetro de 3.448,98m (três mil quatrocentos e quarenta e oito vírgula noventa e oito metros)

De acordo com o levantamento realizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social, cerca de 117 (cento e dezessete) famílias são contempladas pelo Programa de “Aluguel Social”, conforme a Lei 3.714/2010, que “autoriza o Município conceder Auxílio Moradia a famílias carentes e removidas de áreas de risco, e dá outras providências”, acarretando um valor de R\$ 35.200,00 mensalmente aos cofres públicos.

Ademais, não só a possibilidade de economia aos cofres públicos, nem o ganho maior de disponibilizar áreas para diminuir o déficit habitacional, os benefícios deste PL, incluem um aumento de arrecadação de IPTU, tão logo, seja apresentado ao setor responsável, analisado (respeitando o crescimento econômico sustentável) e em caso de aprovação a construção das casas habitacionais de baixa renda.

Sobressai a preocupação deste Executivo, com os cidadãos que residem e/ou trabalham na área e nos confrontantes, motivo este, que foi solicitado, os previstos na Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), as exigências do Ministério Público Estadual (usando como parâmetro as exigências formuladas pela ação Civil referente a Lei 4505/2018), levantamentos realizados pelas Secretarias de Planejamento (Memorial Descritivo) e Gestão e a Secretaria de Assistência Social, RAS - Relatório Simplificado e o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.

Portanto, para manter a transparência de informações inerente à esta gestão, encaminho o levantamento realizado a pela Secretaria de Assistência Social em , onde realizou pesquisa com os confrontantes da área, questionando sobre a alteração objeto deste projeto de Lei, uma vez que toda a região de entorno, da área demarcada, já é ocupada por empreendimentos semelhantes e possui toda a infraestrutura que caracteriza o local como urbano, como vias pavimentadas, abastecimento de água, fornecimento de energia, rede de telefonia e internet, transporte público e coleta de lixo.

Segue ainda, Audiências Públicas (atas e listas e protocolos de entrega de convites), onde se observa que a grande maioria dos participantes não se posicionaram contrários à propositura.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

Destaco os seguintes documentos: a) RAS - Relatório Simplificado, que estabelecer procedimentos para que ocorra a menor intervenção possível nas áreas de influência, além de estabelecer procedimentos para mitigar e/ou compensar as ações de impacto à região, caso ocorra; e b) EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, que previamente estuda as repercussões da implantação de empreendimentos e atividades, sejam privadas ou públicas, em áreas urbanas, a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade de modo a: a) evitar desequilíbrios no crescimento das cidades; b) garantir condições mínimas de qualidade urbana; e c) zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

Por fim, cabe ser considerando o aspecto sócio econômico, ressaltamos que este Município é carente da oferta de moradias para uma população de baixa renda, o que nos permite, adotar mecanismos legais que tragam novas ofertas de empreendimentos habitacionais, iniciando com a alteração desta propositura.

Oportunidade esta, que rogamos a esta Ilustre Câmara Legislativa, **para em conjunto com o executivo** levar a população de Garanhuns os benefícios deste projeto de Lei.

Face ao exposto, na certeza de contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação da inclusa propositura, aproveito o ensejo para renovar os protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

**SIVALDO RODRIGUES ALBINO**  
Prefeito





## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

### Projeto de Lei N° 024/2022

**EMENTA:** Dispõe sobre a criação de Núcleo Urbano inserido em área Rural, neste Município, e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE GARANHUNS**, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Constituição Federal, Constituição Estadual e Lei Orgânica do Município de Garanhuns, submete à apreciação do Egrégio Poder Legislativo, o seguinte Projeto de Lei:

**Art. 1º.** Fica criado 01 (um) núcleo urbano inserido em área rural, referente a imóvel localizado neste município, conforme consta da planta de situação com referência ao perímetro urbano – ANEXO ÚNICO.

§ 1º - A gleba de que trata o caput deste, tem situação atual, conforme Levantamento Planimétrico realizado no terreno: Imóvel rural Sítio de Terras no lugar denominado "ALTO GRANDE", da propriedade "PAPA TERRA" do 1º distrito do município de Garanhuns, Estado de Pernambuco, com frente para a Estrada Municipal para São Pedro, medindo na Frente/Oeste 38,10m/ 49,99m/ 49,62m/ 49,44m/ 45,72m/ 45,92m/ 31,10m/ 32,57m/ 31,36m/ 31,65m/ 34,84m/ 38,11m/ 31,43m/ 19,67m/ 38,47m/ 37,81m/ 42,58m/ 29,33m/ 28,22m/ 35,33m/ 33,31m/ 35,57m/ 30,19m/ 28,95m/ 28,86m/ 40,72m/ 31,17m/ 33,44m/ 25,18m/ 4,16m/ 42,71m/ 32,87m/ 27,96m/ 38,25m/ 28,60m/ 33,99m/ 27,60m/ 29,76m/ 27,87m/ 30,43m/ 24,06m/ 23,46m/ 22,70m, onde limita-se com a Estrada Municipal para São Pedro; no Flanco direito/Norte 504,81m/ 235,94m/ 119,37m, onde limita-se com a propriedade de José Ferreira Pontes; nos Fundos/Leste 405,57m/ 46,12m/ 47,59m/ 25,75m/ 26,35m/ 42,88m/ 52,32m/ 17,41m/ 24,26m/ 17,75m/ 34,01m/ 26,49m/ 35,18m/ 37,23m/ 19,27m/ 31,74m/ 34,33m/ 43,20m/ 32,68m/ 50,16m/ 22,53m/ 34,00m/ 18,65m/ 40,32m, onde limita-se com a propriedade de Marconi dos Santos Rodrigues, Moacir dos Santos Rodrigues, Marcelo dos Santos Rodrigues / Luiz Carlos Zoby; com área superficial de 545.000,00m<sup>2</sup> (quinhentos e quarenta e cinco mil metros quadrados) = 54,5ha (cinquenta e quatro vírgula cinco hectares). O terreno mencionado acima, possui coordenadas, ângulos internos, distâncias, limites e confrontações da maneira seguinte: Partindo do ponto P-1, localizado no limite das propriedades de Marconi dos Santos Rodrigues; Moacir dos Santos Rodrigues e Marcelo dos Santos Rodrigues / Luiz Carlos Zoby, de coordenadas UTM 777403.9788 Leste e 9020841.8331 Norte, com um ângulo interno de 89° e com uma distância de 405,57 metros, encontramos o ponto P-2. Deste, com coordenadas UTM 777244.3661 Leste e 9020468.9903 Norte, com um ângulo interno de 76° e com uma distância de 46,12 metros, encontramos o ponto P-3. Deste, com coordenadas UTM 777207.5672 Leste e 9020496.7875 Norte, com um ângulo interno de 180° e com uma distância de 47,59 metros, encontramos o ponto P-4. Deste, com coordenadas UTM 777169.4348 Leste e 9020525.2649 Norte, com um ângulo interno de 180° e com uma distância de 25,75 metros, encontramos o ponto P-5. Deste, com coordenadas UTM 777148.7728 Leste e 9020540.6383 Norte, com um ângulo interno de 302° e com uma distância de 26,35 metros, encontramos o ponto P-6. Deste, com coordenadas UTM 777146.5041

*Obs.: Projeto de Lei,  
protocolado sob o n.º 146,  
em 14/09/2022.  
Marcelo Alexandre M. de Siqueira  
Gerente do Processo Legislativo*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

Leste e 9020514.3829 Norte, com um ângulo interno de  $181^\circ$  e com uma distância de 42,88 metros, encontramos o ponto P-7. Deste, com coordenadas UTM 777143.2662 Leste e 9020471.6273 Norte, com um ângulo interno de  $181^\circ$  e com uma distância de 52,32 metros, encontramos o ponto P-8. Deste, com coordenadas UTM 777140.0106 Leste e 9020419.4107 Norte, com um ângulo interno de  $181^\circ$  e com uma distância de 17,41 metros, encontramos o ponto P-9. Deste, com coordenadas UTM 777139.2425 Leste e 9020402.0161 Norte, com um ângulo interno de  $181^\circ$  e com uma distância de 24,26 metros, encontramos o ponto P-10. Deste, com coordenadas UTM 777138.7634 Leste e 9020377.7595 Norte, com um ângulo interno de  $179^\circ$  e com uma distância de 17,75 metros, encontramos o ponto P-11. Deste, com coordenadas UTM 777138.1120 Leste e 9020360.0207 Norte, com um ângulo interno de  $180^\circ$  e com uma distância de 34,01 metros, encontramos o ponto P-12. Deste, com coordenadas UTM 777137.0342 Leste e 9020326.0289 Norte, com um ângulo interno de  $180^\circ$  e com uma distância de 26,49 metros, encontramos o ponto P-13. Deste, com coordenadas UTM 777136.2514 Leste e 9020299.5464 Norte, com um ângulo interno de  $198^\circ$  e com uma distância de 35,18 metros, encontramos o ponto P-14. Deste, com coordenadas UTM 777146.2797 Leste e 9020265.8293 Norte, com um ângulo interno de  $180^\circ$  e com uma distância de 37,23 metros, encontramos o ponto P-15. Deste, com coordenadas UTM 777156.9374 Leste e 9020230.1584 Norte, com um ângulo interno de  $171^\circ$  e com uma distância de 19,27 metros, encontramos o ponto P-16. Deste, com coordenadas UTM 777159.5267 Leste e 9020211.0594 Norte, com um ângulo interno de  $178^\circ$  e com uma distância de 31,74 metros, encontramos o ponto P-17. Deste, com coordenadas UTM 777162.5616 Leste e 9020179.4665 Norte, com um ângulo interno de  $180^\circ$  e com uma distância de 34,33 metros, encontramos o ponto P-18. Deste, com coordenadas UTM 777165.5802 Leste e 9020145.2697 Norte, com um ângulo interno de  $179^\circ$  e com uma distância de 43,2 metros, encontramos o ponto P-19. Deste, com coordenadas UTM 777168.9103 Leste e 9020102.1945 Norte, com um ângulo interno de  $157^\circ$  e com uma distância de 32,68 metros, encontramos o ponto P-20. Deste, com coordenadas UTM 777158.6719 Leste e 9020071.1647 Norte, com um ângulo interno de  $180^\circ$  e com uma distância de 50,16 metros, encontramos o ponto P-21. Deste, com coordenadas UTM 777142.8806 Leste e 9020023.5512 Norte, com um ângulo interno de  $180^\circ$  e com uma distância de 22,53 metros, encontramos o ponto P-22. Deste, com coordenadas UTM 777135.8873 Leste e 9020002.1305 Norte, com um ângulo interno de  $180^\circ$  e com uma distância de 34 metros, encontramos o ponto P-23. Deste, com coordenadas UTM 777125.4218 Leste e 9019969.7854 Norte, com um ângulo interno de  $180^\circ$  e com uma distância de 18,65 metros, encontramos o ponto P-24. Deste, localizado no limite da Estrada Municipal para São Pedro, com coordenadas UTM 777119.5755 Leste e 9019952.0744 Norte, com um ângulo interno de  $180^\circ$  e com uma distância de 40,32 metros, encontramos o ponto P-25. Deste, com coordenadas UTM 777106.6396 Leste e 9019913.8870 Norte, com um ângulo interno de  $63^\circ$  e com uma distância de 38,1 metros, encontramos o ponto P-26. Deste, com coordenadas UTM 777079.9958 Leste e 9019941.1237 Norte, com um ângulo interno de  $180^\circ$  e com uma distância de 49,99 metros, encontramos o ponto P-27. Deste, com coordenadas UTM 777044.7686 Leste e 9019976.5876 Norte, com um ângulo interno de  $180^\circ$  e com uma distância de 49,62 metros, encontramos o ponto P-28. Deste, com coordenadas UTM 777009.8367 Leste e 9020011.8328 Norte, com um ângulo interno de  $180^\circ$  e com uma distância de 49,44 metros, encontramos o ponto P-29. Deste, com coordenadas UTM 776975.2562 Leste e 9020047.1688 Norte, com um ângulo interno de  $181^\circ$  e com uma distância de 45,72 metros, encontramos o ponto P-30. Deste, com coordenadas UTM 776942.8504 Leste e 9020079.4276 Norte, com um ângulo interno de  $181^\circ$  e com uma distância de 45,92 metros, encontramos o ponto P-31. Deste, com coordenadas UTM 776910.0039 Leste







## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

metros, encontramos o ponto P-57. Deste, com coordenadas UTM 776636.6657 Leste e 9020858.0518 Norte, com um ângulo interno de 182° e com uma distância de 27,96 metros, encontramos o ponto P-58. Deste, com coordenadas UTM 776635.3337 Leste e 9020885.9761 Norte, com um ângulo interno de 181° e com uma distância de 38,25 metros, encontramos o ponto P-59. Deste, com coordenadas UTM 776633.0968 Leste e 9020924.1631 Norte, com um ângulo interno de 181° e com uma distância de 28,6 metros, encontramos o ponto P-60. Deste, com coordenadas UTM 776630.7349 Leste e 9020952.6633 Norte, com um ângulo interno de 183° e com uma distância de 33,99 metros, encontramos o ponto P-61. Deste, com coordenadas UTM 776626.1639 Leste e 9020986.3443 Norte, com um ângulo interno de 183° e com uma distância de 27,6 metros, encontramos o ponto P-62. Deste, com coordenadas UTM 776621.1040 Leste e 9021013.4754 Norte, com um ângulo interno de 184° e com uma distância de 29,76 metros, encontramos o ponto P-63. Deste, com coordenadas UTM 776613.7191 Leste e 9021042.3027 Norte, com um ângulo interno de 182° e com uma distância de 27,87 metros, encontramos o ponto P-64. Deste, com coordenadas UTM 776606.0540 Leste e 9021069.0937 Norte, com um ângulo interno de 176° e com uma distância de 30,43 metros, encontramos o ponto P-65. Deste, com coordenadas UTM 776599.5471 Leste e 9021098.8188 Norte, com um ângulo interno de 169° e com uma distância de 24,06 metros, encontramos o ponto P-66. Deste, com coordenadas UTM 776599.1441 Leste e 9021122.8759 Norte, com um ângulo interno de 170° e com uma distância de 23,46 metros, encontramos o ponto P-67. Deste, com coordenadas UTM 776602.9661 Leste e 9021146.0240 Norte, com um ângulo interno de 174° e com uma distância de 22,7 metros, encontramos o ponto P-68. Deste, localizado no limite da propriedade de José Ferreira Pontes, com coordenadas UTM 776609.1222 Leste e 9021167.8780 Norte, com um ângulo interno de 85° e com uma distância de 504,81 metros, encontramos o ponto P-69. Deste, com coordenadas UTM 777082.5665 Leste e 9020992.7235 Norte, com um ângulo interno de 174° e com uma distância de 235,94 metros, encontramos o ponto P-70. Deste, com coordenadas UTM 777293.4421 Leste e 9020886.9057 Norte, com um ângulo interno de 184° e com uma distância de 119,37 metros, encontramos o ponto P-1, ponto inicial da presente descrição, com área superficial de 545.000,00m<sup>2</sup> (quinhentos e quarenta e cinco mil metros quadrados) = 54,5ha (cinquenta e quatro vírgula cinco hectares), possuindo a presente descrição um perímetro de 3.448,98m (três mil quatrocentos e quarenta e oito vírgula noventa e oito metros). Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas no Sistema Geodésico Brasileiro de coordenadas Nm e Em, foram capturadas no Sistema UTM com equipamento RTK, com erro máximo de 3 centímetros, referenciadas ao Meridiano Central 39°00'00" E, tendo como DATUM o SIRGAS 2000. As coordenadas do ponto de referência do levantamento planialtimétrico (Latitude 8°51'06.41" S e Longitude 36°28'40.11" E) estão validadas junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) através do método Posicionamento de Ponto Preciso.

§ 2º - O Núcleo Urbano referido no *caput*, servirá à edificação de um conjunto habitacional de interesse social.

**Art. 2º.** O Núcleo Urbano criado por esta Lei, terão seu zoneamento caracterizado como Zona de Alta Densidade – ZAD, respeitando-se todas as normas assentadas no Plano Diretor Participativo deste Município - Lei nº 3.620, de 23 de dezembro de 2008.

**Art. 3º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

Palácio Celso Galvão, em 12 de setembro de 2022.

**SIVALDO RODRIGUES ALBINO**  
Prefeito



# PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

## ANEXO ÚNICO

