



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

MENSAGEM Nº 036/2022

Garanhuns, 08 de outubro de 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 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 Gilberto Junior Ferreira Pinto & Cia LTDA - ME tem o interesse de implantar um loteamento dentro da área demarcada, colaboraria assim para diminuir o déficit habitacional deste Município.

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



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.

Com base nos reflexos diretos da vida urbana do Município de Garanhuns, e o conceito de cidades sustentáveis, reunindo os interesses relacionados ao desenvolvimento urbano, ao uso e ocupação do solo, ao acesso à terra e à moradia, à construção civil, ao mercado financeiro e de trabalho, ao lazer, à segurança e à paz social, à qualidade de vida e a tantos outros presentes na dinâmica da vida urbana.

Portanto, como atesta o Estudo de Impacto de Vizinhança que acompanha este requerimento é esse instrumento que surge com o fundamento de instrumentalizar o diálogo em torno das disputas de interesses, a fim de criar o campo na qual as soluções deverão emergir, sempre sob o princípio da sustentabilidade da cidade - o que deve envolver a preocupação com a garantia de direitos às presentes e futuras gerações.

Diante da dinâmica urbana que é própria dos processos de urbanificação do território, o papel da propositura anexa é sobretudo, garantir a segurança jurídica para os munícipes que possuem propriedades não só no empreendimento da Construtora e nas áreas confrontantes, mas em todo o Município de Garanhuns, vale lembrar, amenizando a carência habitacional, direito fundamental social elencado pela Constituição Federal (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,



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

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 posteriores 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.

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 23.651m² (vinte e três mil, seiscentos e cinquenta e um metros quadrados) = 2,3651ha (dois vírgula três, seiscentos e cinquenta e um hectares).

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

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° 036/2022

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 - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 9.019.103,68m e E 777.013,48m; deste, segue confrontando com LOTE 8/11548, com os seguintes azimutes e distâncias: 92°52'01" e 62,98 m até o vértice 2, de coordenadas N 9.019.100,53m e E 777.076,38m; deste, segue confrontando com LOTE 8/11555, com os seguintes azimutes e distâncias: 181°33'46" e 20,17 m até o vértice 3, de coordenadas N 9.019.080,37m e E 777.075,83m; 182°02'37" e 22,71 m até o vértice 4, de coordenadas N 9.019.057,67m e E 777.075,02m; 182°11'50" e 28,95 m até o vértice 5, de coordenadas N 9.019.028,74m e E 777.073,91m; 174°42'39" e 20,83 m até o vértice 6, de coordenadas N 9.019.008,00m e E 777.075,83m; 182°34'45" e 43,11 m até o vértice 7, de coordenadas N 9.018.964,93m e E 777.073,89m; 186°55'55" e 34,22 m até o vértice 8, de coordenadas N 9.018.930,96m e E 777.069,76m; 186°49'18" e 5,39 m até o vértice 9, de coordenadas N 9.018.925,61m e E 777.069,12m; 186°44'38" e 6,90 m até o vértice 10, de coordenadas N 9.018.918,76m e E 777.068,31m; 190°25'15" e 0,88 m até o vértice 11, de coordenadas N 9.018.917,89m e E 777.068,15m; 190°20'55" e 21,04 m até o vértice 12, de coordenadas N 9.018.897,19m e E 777.064,37m; 209°46'26" e 39,07 m até o vértice 13, de coordenadas N 9.018.863,28m e E 777.044,97m; 288°09'26" e 50,89 m até o vértice 14, de coordenadas N 9.018.879,14m e E 776.996,61m; 288°15'46" e 5,27 m até o vértice 15, de coordenadas N 9.018.880,79m e E 776.991,61m; 283°01'13" e 30,09 m até o vértice 16, de coordenadas N 9.018.887,57m e E 776.962,29m; deste, segue confrontando com LOTE 8/11548 E ESTRADA SECUNDÁRIA, com os seguintes azimutes e distâncias: 353°47'46" e 31,55 m até o vértice 17, de coordenadas N 9.018.918,94m e E 776.958,88m; 354°40'15" e 17,33 m até o vértice 18, de coordenadas N 9.018.936,20m e E 776.957,27m; 355°27'51" e 9,61 m até o vértice 19, de coordenadas N 9.018.945,78m e E 776.956,51m; 355°30'20" e 11,49 m até o vértice 20, de coordenadas N 9.018.957,23m e E 776.955,61m; 7°46'15" e 31,80 m até o vértice 21, de coordenadas N 9.018.988,74m e E 776.959,91m; 7°40'02" e 67,38 m até o vértice 22, de coordenadas N 9.019.055,52m e E 776.968,90m; deste, segue confrontando com LOTE 8/11548, com os seguintes azimutes e distâncias: 46°05'28" e 25,25 m até o vértice 23, de coordenadas N 9.019.073,03m e E 776.987,09m; 40°24'22" e 17,83 m até o vértice 24, de coordenadas N 9.019.086,61m e E 776.998,65m; 40°59'00" e 22,61 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciamento ao Sistema Geodésio Brasileiro, a partir de coordenadas N m e E

5/22

*Ob: Projeto de Lei,
protocolado sob o n.º 169,
em 09/11/2022.
Maurice Alexandre Melo de Sousa
Garante do Processo Legislativo*



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 39º00, fuso -24, tendo como Datum o SIRGAS2000. As coordenadas geral do ponto de referência UTM 24L 777018.86 m E e 9018991.51 m S, validadas perante dados informativos da topografia, conforme documento do setor DTC – SEPLAG de 06 de setembro de 2022 (Protocolo OS 131/2022 Data 06/10/2022).

§ 2º - O Núcleo Urbano referido no *caput*, servirá à edificação de um conjunto habitacional de interesse social, promovido pela empresa Viana e Moura.

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.

Palácio Celso Galvão, em 08 de outubro de 2022.

SIVALDO RODRIGUES ALBINO
Prefeito

PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

ANEXO ÚNICO

