



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SJMRI Nº 0114/2021

Em 29 de abril de 2021

Ao
Excelentíssimo Senhor
ALUÍSIO BRAZ
Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara
Rua São Bento, 887 – Centro
14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Por meio deste ofício, encaminhamos a Vossa Excelência, em anexo, o estudo técnico preparatório para a elaboração do Projeto de Lei Complementar nº 7/2021, que Altera a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências.

Valemo-nos do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

MI -16-2021- SDU

Araraquara 27/04/2021.

ILMA. SRA. Mariamalia de Vasconcellos Augusto
Secretária Municipal de Justiça, Modernização e Relações Institucionais.

Assunto: Estudos técnicos preliminares de elaboração de propositura legislativa para alteração da Lei Complementar 851/2014.

A revisão da Lei de Parcelamento do Solo em 2014, ao definir os índices de área institucional em 7% e de área patrimonial em 3%, teve por premissa, dentre outros, a possibilidade de conversão da área institucional do empreendimento em investimentos de interesse público - baseando-se, para tanto, no § 2º do art. 1º da Lei Complementar nº 203, de 2 de junho de 2004, com redação dada pela Lei Complementar nº 372, de 24 de novembro de 2006, que fora declarada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no bojo da Ação de Inconstitucionalidade nº 2135744-69.2019.8.26.0000.

Este mecanismo permitia ao Município realizar um juízo analítico sobre a constituição de seu banco de terras: se o local em que o empreendimento fosse se instalar já estivesse suficientemente provido de equipamentos públicos, o Município teria a possibilidade de converter a "terra material" que lhe seria destinada em razão do empreendimento em "terra capital", permitindo-lhe a realizar um investimento público em área que dele necessitasse.

Assim, tendo em vista a declaração da inconstitucionalidade do § 2º do art. 1º da Lei Complementar nº 203, de 2 de junho de 2004, com redação dada pela Lei Complementar nº 372, de 24 de novembro de 2006, bem como o efetivo êxito do mecanismo de conversão de "terra material" em "terra capital", a proposta de alterar os índices de área institucional e de área patrimonial tem por objetivo viabilizar a utilização desse mecanismo, permitindo assim que o Município realize um juízo analítico sobre o local do empreendimento e, ao fim e ao cabo, implementar os investimentos públicos nas localidades que mais dele necessitam.

Por outro lado, alteração da fração ideal de Condomínios Urbanísticos pauta-se na necessidade adequação da legislação para a realidade da produção da cidade atualmente face as linhas de financiamentos disponíveis para as diversas tipologias habitacionais possíveis.

Na última década, tivemos a aprovação de cerca de 87 novas incorporações imobiliárias verticais habitacionais, especialmente no segmento de habitações populares, ocupando vazios urbanos históricos na cidade. Se por um lado, tal ação é pertinente para urbanizar áreas que configuravam um entrave para o desenvolvimento de bairros e regiões, por outro provoca um adensamento populacional que pode ter consequências deletérias na disponibilização de equipamentos e serviços públicos. No mesmo período, também observamos que somente 01 incorporação horizontal foi aprovada, e não construída, em



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

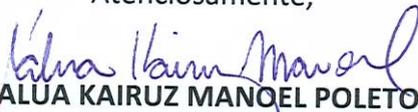
MI -16-2021- SDU

virtude da fração ideal de 300,00 m² prevista na Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, que possibilita, na prática, apenas empreendimentos de médio alto e alto padrão.

Tendo em vista a necessidade de adequar os instrumentos de planejamento para garantir maior diversidade de tipologias habitacionais ofertadas pela modalidade de incorporação imobiliária, e por conseguinte, empreendimentos com densidade populacional mais baixa, propomos a alteração da fração ideal do Condomínio Urbanístico de 300,00 m² para 250,00m², de modo a propiciar unidades habitacionais compatíveis com as faixas disponíveis de financiamento no programa habitacional Casa Verde Amarela e com os parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara - PDPUA, instituído pela Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014.

Valemo-nos do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,


SALUA KAIRUZ MANOEL POLETO

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

SALUA KAIRUZ MANOEL POLETO
Arquiteta e Urbanista
CAU: A33404-S
Secretária de Desenv. Urbano