



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

MENSAGEM Nº 62/2024 – do Senhor PREFEITO MUNICIPAL.

GUARIBA, de 1 de outubro de 2024.

**Senhor Presidente.
Senhores Vereadores.
Senhoras Vereadoras.**

Tenho a honra de encaminhar à elevada apreciação dessa colenda Câmara Municipal de Guariba, através da ilustre pessoa de Vossa Excelência, o incluso projeto de lei complementar que: **“DISPÕE SOBRE OS ACRÉSCIMOS DOS §§ 1º E 2º AO ART. 51-A DA LEI COMPLEMENTAR Nº 2.163, DE 14/12/2006, COM SUAS ALTERAÇÕES, QUE INSTITUI A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE GUARIBA, E CRIA O SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, para ser deliberado, discutido e votado com a máxima urgência possível, nos termos do **art. 43**, respeitadas as restrições do seu **§ 3º**, da **Lei Orgânica do Município**, de **05/04/1990**, bem como observadas as disposições pertinentes do Regimento Interno dessa ilustre Casa Legislativa.

Esta Prefeitura Municipal de Guariba pretende aderir ao **Programa Facilita SP**, que visa a automação da análise de viabilidade locacional através de sistema fornecido gratuitamente pela **JUCESP (Junta Comercial do Estado de São Paulo)**. A parceria promete revolucionar o ambiente empreendedor local, oferecendo aos empreendedores da cidade, desde pequenos até grandes empresários interessados em estabelecer suas atividades neste Município, uma plataforma ágil e intuitiva que permitirá obter viabilidade automática, eliminando a necessidade de análise humana.

O objetivo do **Programa Facilita SP** é de trazer mais agilidade e desburocratizar o processo de implantação de empresas, para que possa ser facilitado o acesso a diversos serviços, incluindo a inscrição municipal, registro na **JUCESP**, alvará de funcionamento, verificação de processos administrativos e integração com órgãos estaduais e federais envolvidos nos processos de registro.

Para que ocorra a adesão ao programa **Facilita SP Municípios** possa ser implementado, a **JUCESP (Junta Comercial do Estado de São Paulo)** oferece um sistema de automação da análise de viabilidade locacional chamado **VRE** ou **VIA Rápida Empresa**, que pode ser feita de duas formas pelo Município.

A automação ocorre por meio da integração de sistemas via **API** disponibilizada pela **Junta Comercial do Estado de São Paulo**, semelhante aos serviços da Receita Federal. Para isso, a Prefeitura precisa ter uma solução própria ou privada que se integre aos serviços estaduais, permitindo respostas automáticas e sem análise humana.



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

E quanto à automação da análise de viabilidade locacional, é realizada através de um sistema fornecido gratuitamente pela **Junta Comercial do Estado de São Paulo**. Neste caso, técnicos da **JUCESP** e consultores da **PRODESP** prestarão suporte ao Município, analisando a legislação sobre uso e ocupação do solo e oferecendo capacitação para operar a ferramenta de automação de análise de viabilidade.

Para utilizar a ferramenta de automação da análise de viabilidade locacional, o Município deve enviar eletronicamente toda legislação referente ao uso e ocupação do solo, quando aplicável. Assim sendo, então, devem ser encaminhados os principais instrumentos para análise, dentre os quais a **Lei de Uso e Ocupação do Solo**, a **Lei de Zoneamento** e o **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano**. Essa legislação será necessária para auxiliar no cruzamento das informações do endereço: IPTU, setor, quadra e lote (SQL), código cartográfico, Cadastro de Imóvel Rural (INCRA) com a atividade pretendida.

É importante destacar que, à luz do **Decreto Estadual nº 67.979, de 25 de setembro de 2023**, e através da minuta de decreto municipal de adesão ao programa **Facilita SP Município**, estabelecido pela **Resolução nº 5, de 12 de março de 2024**, a Classificação Nacional de Atividade Econômica (**CNAE**) da Comissão Nacional de Classificação (**CONCLA**) será um parâmetro para questões de avaliação de risco, assim como para o cruzamento das regras com o endereço pretendido (zoneamento).

Para mais clareza de informação, o Município que possui legislação relacionada ao uso e ocupação do solo deverá encaminhar a relação dos imóveis cadastrados na base municipal mobiliária, identificando o zoneamento, tipo de logradouro (rua, avenida, praça), logradouro, número do imóvel, bairro, CEP e complemento de endereço (quando houver), além do número do IPTU, SQL ou INCRA vinculado ao imóvel. Opcionalmente, também poderá encaminhar informações sobre as áreas do imóvel, estabelecimento ou terreno, caso seja necessário cruzar os tamanhos das áreas para fins de zoneamento.

Essa base cadastral é de sua importância, pois consiste na relação dos endereços, como inscrição do imóvel, logradouro, número, bairro, CEP e, se existir, metragem cadastrada, e seus respectivos zoneamentos urbanos. Entretanto, a relação de logradouros (sistema AR CETIL) desta cidade, enviada por e-mail, identificou **78 áreas**, porém, não foram encontrados todos os Alvarás, Leis, Decretos e demais documentos que pudessem especificar a licença de implantação do empreendimento, que no presente caso seria de parcelamento de solo, ou mais especificamente, de loteamento.

O município que possui legislação relacionada ao uso e ocupação do solo deverá encaminhar a relação dos imóveis cadastrados na base municipal mobiliária, identificando o zoneamento, tipo de logradouro (rua, avenida, praça), logradouro, número do imóvel, bairro, CEP e complemento de endereço (quando houver), além do número do IPTU, SQL ou INCRA vinculado ao imóvel. Opcionalmente, também poderá encaminhar informações sobre as áreas do imóvel, estabelecimento ou terreno, caso seja necessário cruzar os tamanhos das áreas para fins de zoneamento.



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

Com a base cadastral imobiliária encaminhada para análise, a **JUCESP** e o consultor da **PRODESP** farão o tratamento das informações, padronizando os dados conforme as necessidades do sistema de integração de viabilidade e enviando-os para a Receita Federal do Brasil. Uma vez identificadas as características urbanísticas do Município, a **JUCESP** e a **PRODESP** entrarão em contato com os agentes públicos municipais responsáveis pela análise de uso e ocupação do solo, para propor a criação do fluxograma que será aplicado na ferramenta de automação da análise de viabilidade.

Esse fluxograma cruzará o endereço com as características do imóvel, atividades e forma de atuação das atividades. O fluxograma considerará as consultas de viabilidade locacional preenchidas para endereços com imóveis sem regularização cadastral (número de IPTU ou SQL - setor, quadra e lote), imóveis situados em áreas rurais (informação do número do INCRA) e imóveis situados em áreas urbanas.

Além disso, levará em conta o tipo de imóvel, que pode ser caracterizado como residencial para fins de ponto de recebimento de correspondência ou domicílio tributário, ou comercial. No caso de imóveis comerciais, serão coletadas informações sobre a área construída (Área do Imóvel em m²), área destinada ao exercício da atividade (Área do Estabelecimento em m²) e área não construída (Área de Terreno em m²).

A ferramenta de automação de análise de viabilidade locacional é capaz de realizar diversos cruzamentos de dados, tanto dos dados preenchidos pelo solicitante como dos dados vinculados pelo município no processo de análise. Ela pode validar se a empresa terá estabelecimento, área do estabelecimento, área do imóvel, área de terreno, atividades CNAE, atividades auxiliares, enquadramento da empresa, forma de atuação das atividades, tipo de unidade, órgãos de registro, natureza jurídica, tipo de inscrição do imóvel, zoneamento e cruzamento de CNAE por zoneamento.

Por meio dos levantamentos realizados pelo Setor de Cadastramento Municipal foram identificados que, dentre os **78 bairros** cadastrados, apenas **18** deles não possuem zoneamento bem definidos ou consolidados, ou seja, não possuem a definição ou tipificação do uso ou ocupação do solo urbano, enquanto que outros **10** são considerados áreas rurais.

Sendo que os setores competentes desta Prefeitura chegaram a essa conclusão pelo simples motivo de que esses **18 bairros** são muito antigos, pois surgiram nesta cidade antes de a **Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979**, que dispôs sobre o parcelamento do solo urbano, ter entrado em vigor. De modo que, quando foram realizados os loteamentos que resultaram nesses **18 bairros**, ainda não se encontrava em vigor neste país a lei federal que regulamentou o parcelamento de solo urbano, quer por loteamento, quer por desmembramento.

Conseqüentemente, para que se possa apresentar ao programa **Facilita SP Municípios** à correta legislação sobre a **Lei de Uso e Ocupação do Solo**, a **Lei de Zoneamento** e o **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano**, há a necessidade de disciplinar ou tipificar o uso e ocupação do solo urbano destes 18 bairros mais antigos, quanto aos quais não há processos ou documentos pertinentes relacionados aos procedimentos legais de parcelamento ou loteamento.



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

O projeto de lei ora encaminhado a Vossa Excelência e aos demais digníssimos Vereadores e Vereadoras dessa respeitada Câmara Municipal, busca suprir esta ausência de informação indispensável para que possa ser implantado o sistema de automação da análise de viabilidade locacional chamado **VRE** ou **VIA Rápida Empresa**, que é fornecido gratuitamente pela **JUCESP** (*Junta Comercial do Estado de São Paulo*).

E a definição dada para fins institucionais, para esses antigos bairros ou loteamentos existentes há mais de 45 anos, quando ainda não existia a legislação federal que regulamenta os parcelamentos do solo urbano, os setores competentes desta Prefeitura simplesmente mantiveram a situação de fato, ou seja, cada bairro foi mantido com o uso do solo como tem permanecido ao longo de todo o tempo transcorrido, desde que surgiu nesta cidade.

Nesta oportunidade, renovo a Vossa Excelência e a todos os demais ilustríssimos Vereadores e Vereadoras, os sinceros protestos de elevada estima e de respeitosa consideração.

Respeitosamente,

CELSO ANTÔNIO ROMANO

Prefeito Municipal

A Sua Excelência o senhor Vereador **CÁSSIO APARECIDO PEREIRA**, Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de Guariba, Estado de São Paulo.



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

DISPÕE SOBRE OS ACRÉSCIMOS DOS §§ 1º E 2º AO ART. 51-A DA LEI COMPLEMENTAR Nº 2.163, DE 14/12/2006, COM SUAS ALTERAÇÕES, QUE INSTITUI A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE GUARIBA, E CRIA O SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA, E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE GUARIBA**, Estado de São Paulo, em sessão ordinária realizada no dia ____ de _____ de 2024, **APROVOU** e eu, **CELSO ANTÔNIO ROMANO**, **Prefeito Municipal**, no uso das atribuições previstas no **art. 73, inciso VI, da Lei Orgânica do Município**, de 05/04/1990, **sanciono e promulgo** a seguinte...

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º. Ficam acrescidos os §§ 1º e 2º, ao art. 51-A da Lei Complementar nº 2.163, de 14/12/2006, com suas alterações, que institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Guariba, e cria o Sistema de Planejamento e Gestão Pública, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 51-A. (...)

§ 1º. Tendo em vista que 14 (quatorze) bairros da cidade não possuem zoneamento urbano formalmente consolidado por motivo de que, à época em que foram realizados, ainda não vigorava a Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, que definiu o uso e parcelamento do solo urbano, para efeito de regularizar a situação, esses antigos loteamentos passam a ser tipificados, com a seguinte especificação:

I - Vila Jordão: uso misto, comercial e residencial;

II - Centro urbano: uso predominantemente comercial;

III - Bairro Alto: uso misto, comercial e residencial;

IV - Jardim Progresso: uso misto, comercial e residencial;

V - Jardim Hortência: uso misto, comercial e residencial;

VI - Jardim Monte Alegre: uso misto, comercial e residencial;

VII - Vila Amorim: uso misto, comercial e residencial;

VIII - Vila Corona: uso predominantemente residencial;

IX - Vila Garavello: uso misto, comercial e residencial;



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

X - Vila Gomes de Azevedo II: uso predominantemente residencial;

XI - Vila Landgraf: uso predominantemente residencial;

XII - Vila Mangolini: uso misto, comercial e residencial;

XIII - Vila Mortagua: uso predominantemente residencial;

XIV - Vila Pacífico: uso misto, comercial e residencial.

§ 2º. *Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, há ainda 4 (quatro) parcelamentos do solo urbano, sendo três loteamentos antigos e um desdobramento mais recente, que também não possuem zoneamento consolidado, pelo fato, os três primeiros, de preexistirem à Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, que para efeito de regularização da tipificação de uso e parcelamento do solo urbano, passam a ter a seguinte definição:*

I - Chácara Lopes: uso misto, comercial e residencial;

II - Chácara Santa Helena: uso misto, comercial e residencial;

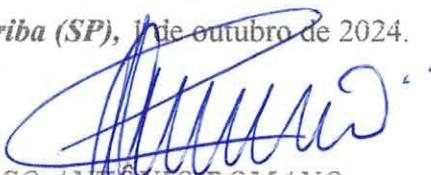
III - Chácara Neide: uso estritamente residencial;

IV - Residencial Santa Cruz: uso misto, comercial e residencial.”

Art. 2º. São mantidos em vigor e com plena eficácia todos os objetivos e as diretrizes de a Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Guariba, previstos pelo **art. 135 da Lei Orgânica do Município**, e as regulamentações complementares do **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano**, instituídas pela **Lei Complementar nº 2.163, de 14/12/2006**, com suas alterações.

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Guariba (SP), 17 de outubro de 2024.


CELSO ANTONIO ROMANO
Prefeito Municipal