OF/SGM/370/2022 Caxias do Sul, 6 de dezembro de 2022.

Senhora Presidenta,

Submetemos à deliberação desse Poder Legislativo EM REGIME DE URGÊNCIA o anexo Projeto de Lei que revalida diretrizes urbanísticas e ambientais, e flexibiliza critérios e parâmetros técnicos para a aprovação definitiva dos loteamentos que especifica, que se encontram em fase de implementação pela Empresa Urbanizadora Rodobras Ltda – Em Recuperação Judicial.

Atenciosamente,

Documento assinado eletronicamente em 06/12/2022 às 17:02
ADILÓ DIDOMENICO - Prefeito Municipal

À Sua Excelência a Senhora
Vereadora Denise Pessôa,
PRESIDENTA DA CÂMARA MUNICIPAL.
Nesta Cidade.

REGIME DE URGÊNCIA

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhora Presidenta,
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Encaminhamos à consideração dessa Casa Legislativa, em Regime de Urgência, o presente Projeto de Lei que revalida diretrizes urbanísticas e ambientais, e flexibiliza critérios e parâmetros técnicos para a aprovação definitiva dos loteamentos que especifica, que se encontram em fase de implementação pela Empresa Urbanizadora Rodobras Ltda – Em Recuperação Judicial.

A Empresa Urbanizadora Rodobras Ltda é uma sociedade limitada, que foi constituída em 06 de outubro de 1974. Em 22 de janeiro de 2021, a referida empresa apresentou pedido de Recuperação judicial, processo judicial n.º 5001541-59.2021.8.21.0010, apresentando o devido plano de recuperação, que foi aprovado na forma da lei vigente.

O pedido de recuperação judicial foi embasado na importância dos efeitos econômicos e sociais que a empresa gera para a sociedade, e por meio do Plano de Recuperação, a empresa pretende solucionar, mediante reestruturação operacional e financeira, as dificuldades enfrentadas. Uma das propostas aprovadas no Plano de Recuperação diz respeito ao pagamento em lotes escolhidos pelo credor entre disponíveis e de titularidade da recuperanda. Por sua vez, em relação aos credores adquirentes, considerados aqueles em que o crédito original está alicerçado na aquisição de lotes, bem como quem teve seus contratos rescindidos e direitos indenizatórios reconhecidos, foi aberta a possibilidade de pagamento na forma de dação em pagamento ou por deságio. Na dação em pagamento, os credores receberão o lote adquirido originariamente, desde que o empreendimento tenha continuidade e caso a obra não tenha andamento, o credor poderá escolher o lote e o empreendimento dentre os disponíveis e de titularidade da recuperanda.

Ainda, deve ser consideradas as rescisões contratuais realizadas entre a empresa Rodobrás e proprietários de glebas, que já estavam com o processamento do parcelamento do solo, na forma de loteamento, em andamento, com obras de infraestrutura iniciadas e parcialmente ou totalmente vendidos a terceiros.

Percebe-se que o cenário, na forma posta, apresenta sérias implicações sociais e urbanísticas para a cidade, afetando diretamente a economia e a ordem urbanística. Por sua vez, o presente projeto de lei tem por objetivo viabilizar que os parcelamentos do solo iniciados pela empresa Rodobrás possam ser concluídos e entregues, evitando a formação de um gigantesco passivo econômico e especialmente urbanístico para a cidade de Caxias do Sul.

É perceptível a desorganização na malha urbanística e na organização da cidade, causada pelo pedido de recuperação judicial apresentado pela empresa Rodobrás. O número de parcelamentos, na modalidade loteamento – que, para fins desta Lei perfazem um total de 1570 lotes – iniciados e não concluídos pela referida empresa é motivo de preocupação da administração pública, que entende necessário, sempre com fundamento no princípio da supremacia do interesse público sobre o particular, tomar as medidas administrativas necessárias para auxiliar na redução dos danos a que a cidade está submetida.

O Município está preocupado com os prejuízos causados a cidade e com a efetiva possibilidade de auxiliar no controle destes danos.

Não se trata de um auxílio à empresa, mas de uma atitude que busca tratar uma situação diferenciada, que merece atenção redobrada do poder público, considerado seus efeitos, no sentido de contemporizar e desempenhar seu papel no controle da ordem econômica e urbanística, procurando abrandar o impacto danoso causado pela situação específica.

Sendo assim, submetemos a presente proposta aos Nobres Vereadores e Vereadoras, pugnando por sua aprovação, no melhor interesse público.

Caxias do Sul, 6 de dezembro de 2022; 147º da Colonização e 132º da Emancipação Política.

Documento assinado eletronicamente em 06/12/2022 às 17:02
ADILÓ DIDOMENICO - Prefeito Municipal

Protocolado em:

PL 07/12/2022 09:16

DISPONIBILIZADO EM: 07/Dezembro/2022

Comissões: CCJL, CDUTH
07/12/2022

O documento pode ter sua autenticidade comprovada pelo link https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento&identificadorDocumento=A1255.459.2022 ou acessando https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento e digitando o código de documento A1255.459.2022.

PROJETO DE LEI nº 167/2022

LEI Nº ...., DE ...., DE ..... DE ....

Revalida diretrizes urbanísticas e ambientais, e flexibiliza critérios e parâmetros técnicos para a aprovação definitiva dos loteamentos que especifica, que se encontram em fase de implementação pela Empresa Urbanizadora Rodobras Ltda – Em Recuperação Judicial.

Art. 1º Ficam revalidadas as diretrizes urbanísticas e ambientais expedidas pelo Município na forma do disposto no artigo 53, da Lei nº 6.810/2007, nos seguintes empreendimentos sob a responsabilidade da Empresa Urbanizadora Rodobras Ltda – Em Recuperação Judicial:

I – Recanto Nobre;
II – Lagos de Iracema;
III – Bela Vista I;
IV – Bela Vista II;
V – Parque Santa Rita;
VI – Parque Santa Rita II;
VII – Vila Catarina;
VIII – Santa Alice;
IX – Santa Beatriz;
X – Unicred;
XI – Vale dos Pinheiros; e
XII – Parque dos Vinhedos III.

Parágrafo único. Os parcelamentos elencados nos incisos VI, VII, VIII e X já possuem projeto urbanístico aprovado pela Secretaria do Urbanismo conforme Decretos n.ºs 18.690/2017, 19.814/2018, 18.067/2017 e 18.423/2016, respectivamente, e deverão ter seu recebimento apreciado nos termos do art. 4º desta Lei.

Art. 2º Em razão da flexibilização prevista no artigo 1º desta lei, deverão os órgãos técnicos competentes ajustar os critérios e parâmetros técnicos exigidos para a aprovação dos correspondentes projetos complementares que forem de sua competência, a fim de viabilizar o prosseguimento do empreendimento na forma das diretrizes expedidas e revalidadas, visando a sua futura aprovação definitiva e o respectivo registro junto ao ofício de registro de imóveis competente.

Art. 3º Será designada, pelo Sr. Prefeito Municipal, Comissão Técnica Específica que analisará e aprovará as medidas tendentes à compatibilização dos projetos complementares com a proposta urbanística e as viabilidades anteriormente expedidas, revalidadas por esta lei.

Parágrafo único. Caberá à Comissão Técnica Específica constante deste artigo definir as adequações e as condições mínimas, necessárias e suficientes de compatibilização dos projetos complementares, no intuito de viabilizar a aprovação definitiva dos empreendimentos em questão, e os seus respectivos registros junto aos ofícios de registro de imóveis competentes.

Art. 4º Caberá ainda, à Comissão Técnica Específica referida nesta lei, proceder na avaliação das condições para o recebimento dos loteamentos realizados pela Empresa Urbanizadora Rodobras Ltda – Em Recuperação Judicial, por meio de análise simplificada, em consonância com critérios utilizados para a implementação das medidas constantes dos artigos 2º e 3º da presente.

Art. 5º Os empreendimentos relacionados no artigo 1º desta Lei terão as suas diretrizes urbanísticas e ambientais revalidadas mesmo nos casos em que a sua conclusão e titularidade sejam transferidos a terceiros, como forma de implementação do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelo Poder Judiciário.

Art. 6º Caberá à Empresa Urbanizadora Rodobras Ltda – Em Recuperação Judicial, ou à sua sucessora, por meio de responsáveis técnicos habilitados e contratados, proceder nos estudos e trabalhos necessários à implementação das alterações tendentes à compatibilização dos projetos, para obtenção da aprovação definitiva dos empreendimentos relacionados no artigo 1º desta Lei.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, em

PREFEITO MUNICIPAL