



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

28 de março de 2.017

Projeto de Lei nº 53/17

Of.GAB.nº **246**

Senhor Presidente:

Estamos encaminhando a Vossa Excelência para apreciação dos Senhores Vereadores, o incluso Projeto de Lei que estipula regras para o desmembramento de terras em São João da Boa Vista – SP.

Renovamos os protestos de estima e consideração.


VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Vereador
GERSON ARAUJO PINTO
Presidente da Câmara Municipal
NESTA

Câmara Municipal de São João da Boa Vista - SP



PROTOCOLO GERAL 0000278
Data: 18/04/2017 Horário: 13:58



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI

53/17

“Estipula regras para o desmembramento de terras em São João da Boa Vista – SP”

Art. 1º - Fica proibida a aprovação de desmembramento no Município de São João da Boa Vista, quando este se configurar desmembramento subsequente de outros dois já realizados a contar da mesma matrícula originária (mãe).

Art. 2º - Ainda que não alcançado pelo artigo antecedente, o desmembramento a ser autorizado em áreas remanescentes de loteamento somente será aprovado se:

I – a gleba remanescente de matrícula originadora de loteamento objeto de desmembramento reservar sistema de lazer, áreas verde e institucional nas mesmas proporções do exigido para loteamento, salvo quando o loteamento efetivado já utilizou o total da área (área loteada mais área remanescente) para o cálculo das reservas de áreas verde e institucional e sistema de lazer.

Art. 3º - Em qualquer hipótese dos artigos anteriores, será exigido do interessado que apresente Carta de Diretrizes da Sabesp além de Carta de Viabilidade Técnica da Elektro, sendo que se estas empresas exigirem a realização de obras para viabilizar a emissão destes documentos, o desmembramento somente será aprovado quando as obras forem satisfeitas e emitidos os respectivos documentos, sem prejuízo das exigências de outros documentos já previstos na legislação.

Parágrafo único – A Prefeitura poderá ainda exigir obras de melhoria nas infraestruturas existentes como recapeamento de rua, troca de iluminação, melhorias nas galerias de águas pluviais, sinalização de trânsito, dentre outras que visem atender a maior demanda que se instalará em razão da implantação do desmembramento.

Art. 4º - Nos casos em que os desmembramentos resultarem em lotes que façam divisa com área de Proteção Ambiental, Áreas Verdes ou Sistema de Lazer, será obrigatória a doação de faixa de 15 metros com a finalidade de futura abertura de via marginal entre os lotes e as áreas mencionadas.

Art. 5º - Fica o Município proibido de receber em doação área para utilização como rua, que futuramente possa autorizar o desmembramento de lotes frustrando a exigência de realização de loteamentos.

Art. 6º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Ficam revogadas as disposições em contrário.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

JUSTIFICATIVA

A presente proposta tem como finalidade estipular regras para o desmembramento de terras em São João da Boa Vista.

A necessidade dela se pauta no fato de que, da maneira como está tratada a questão atualmente, não há como impedir desmembramento sequenciais de áreas que deveriam ser objeto de loteamento. E, enquanto nos loteamentos podemos exigir as reservas de áreas institucionais, verde e de lazer, nos desmembramentos a cidade fica sem estas reservas.

Observamos ao longo dos últimos anos a ocorrência de situações onde o proprietário faz um primeiro desmembramento e depois outros da mesma área até atingir a metragem de lotes que são na sequência vendidos como tais. O resultado disso é que a lei do loteamento é “burlada” e a região fica sem espaços para equipamentos públicos, reservas de área verde, de lazer e de área institucional.

Assim, a partir da edição desta lei, estaremos respaldados a indeferir proposta de desmembramento que atinja uma terceira etapa. Ou seja, desmembrou uma área duas vezes da mesma matrícula mãe, terá que fazer loteamento reservando as áreas verde, institucional e de lazer para seguir desmembrando.

Da mesma forma existe uma preocupação com áreas remanescentes de loteamento. Nestes casos, alguns proprietários loteiam a área maior, mas deixam separada um faixa suficiente para dez lotes aproximadamente fora do loteamento. O cálculo para reservas de áreas verde, institucional e de lazer é feito apenas considerando a área loteada, e a área remanescente depois é desmembrada sem deixar áreas reservadas. Com a aprovação da lei, quem deixar áreas de fora, quando for desmembrá-la terá que reservar espaços de lazer, verde e institucional também, a não ser que no cálculo de reserva no loteamento, já tenha sido contemplado a área desmembrada.

A lei trata ainda da exigência dos desmembradores apresentarem documentos da Sabesp e da Elektro onde **as empresas certifiquem que têm condições de atender a população que futuramente se instalará nestes desmembramentos**. Hoje se exige apenas que as empresas atestem que existe rede de esgoto ou de energia elétrica no local.

E por fim, a lei cuida ainda de outras duas situações: Quando do desmembramento resultar lotes que façam divisa com área de proteção ambiental deverá ser reservada uma faixa de 15 metros ao lado da divisa para



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

que futuramente a municipalidade implante ali uma via marginal e ainda proíbe o município de receber em doação áreas para serem formalizadas como ruas, que futuramente possam ser utilizadas para autorizar o desmembramento de lotes urbanos, frustrando a exigência da realização de loteamentos.

Todas estas proposições visam estancar situações que têm acontecido e que são permissivas da realização de desmembramentos de área sem que se observe as exigências da lei do loteamento, especialmente a reserva de áreas verde, institucional e de lazer e de cuidados com as APPs, que são exigências que visam dar à cidade um crescimento ordenado garantindo bem-estar à população.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos vinte e oito dias do mês de março de dois mil e dezessete (28.03.2017).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO

Prefeito Municipal