

PROJETO DE LEI Nº 90/2017

“Estipula regras para desmembramento e desdobro de áreas em São João da Boa Vista – SP”

Art. 1º - Esta lei estabelece regras para desmembramento e desdobro de áreas situadas no perímetro urbano do Município de São João da Boa Vista.

§ 1º - Considera-se desmembramento a subdivisão de áreas em três ou mais glebas ou lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 2º - Considera-se desdobro a subdivisão de áreas em duas glebas ou lotes resultantes de loteamento ou desmembramento, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 2º - O desmembramento de áreas poderá ser aprovado mediante atendimento dos seguintes requisitos:

I – reserva de Sistema de Lazer (mínimo de dez por cento), Áreas Institucionais (mínimo de cinco por cento), Áreas Permeáveis (mínimo de vinte por cento);

II – apresentação de Certidão Vintenária;

III – apresentação de Carta de Diretrizes da Sabesp e da Elektro;

IV – outros documentos já previstos em lei.

§ 1º - Considerar-se-á atendido o inciso I deste artigo na hipótese em que a infraestrutura de algum dos loteamentos vizinhos à área desmembrada possa suprir os percentuais mínimos estabelecidos, tomando-se como base de cálculo a soma das áreas já loteadas e da que se pretende desmembrar.

§ 2º - Sem prejuízo da hipótese do § 1º deste artigo, poderá ser exigido do proprietário da área desmembrada a realização de obras de melhoria nas infraestruturas existentes no local e nas vizinhanças, como recapeamento de vias, aperfeiçoamento do sistema elétrico e/ou de iluminação pública, aperfeiçoamento das galerias de águas pluviais, adaptação da sinalização de trânsito, de calçada e de ciclovia, dentre outras que visem a atender ao bem estar social da população diretamente afetada pelo desmembramento, mediante parecer da equipe técnica.

§ 3º - No caso de desmembramento do qual resultar número igual ou inferior a 10 (dez) lotes, aplicam-se apenas medidas compensatórias previstas

no § 2º, independentemente do preenchimento dos requisitos do inciso I deste artigo.

§ 4º - São consideradas como áreas permeáveis aquelas caracterizadas como Área de Preservação Permanente (APP), Áreas Verdes, espelhos d'água naturais e/ou artificiais e até 50% (cinquenta por cento) das áreas dos Sistemas de Lazer.

Art. 3º - No caso de áreas desmembradas que façam divisa com Área de Preservação Permanente (APP), fica estabelecida faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros, contados após a faixa obrigatória de preservação, sem prejuízo da recomposição ambiental.

Art. 4º - Os lotes derivados de desmembramento deverão respeitar os limites mínimos de área e testada, de acordo com a legislação vigente à época do requerimento.

Art. 5º - Ao desdobro aplicam-se as disposições contidas nos Artigos 2º e 3º, naquilo que couber e não contrariar outras disposições em lei específica.

Art. 6º - Fica proibida a aprovação de desmembramento ou desdobro quando a respectiva área derivar de segundo desmembramento e/ou desdobro em relação à matrícula imobiliária originária (“matrícula mãe”) cadastrada no Município.

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

Art. 8º - Ficam revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

A presente proposta tem como finalidade otimizar as regras para o desmembramento e desdobro de áreas no perímetro urbano de 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 e desdobros sequenciais de áreas que deveriam ser objeto de loteamento. E, enquanto nos loteamentos podemos exigir as reservas de Áreas Institucionais, Áreas Verdes e Áreas de Lazer, nos desmembramentos e até em alguns casos de desdobro, 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 das referidas Áreas.

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 uma 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 longo da divisa para que futuramente a municipalidade implante ali uma via marginal.

Todas estas proposições visam a 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 proporcionem à cidade um crescimento ordenado garantindo bem-estar à população.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos vinte dias do mês de julho de dois mil e dezessete (20.07.2017).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

20 de julho de 2.017

Of.GAB.nº
Senhor Presidente:

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

Renovamos os protestos de estima e consideração.

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Vereador
GÉRSO ARAÚJO PINTO
Presidente da Câmara Municipal
N E S T A.