Câmara Municipal de Mococa
PODER LEGISLATIVO

PROTOCOLO		
Número	Data	Rubrica
1.070	18/04/2011	

DESPACHO

APROVADO
Sala das Sessões 18/04/11
Francisco Sales Gabriel Fernandes
Vereador

EMENTA

REQUERIMENTO Nº 403 2011

Solicita informações ao Exmo. Prefeito Municipal sobre serviços de infraestrutura no Condomínio Por do Sol.

REQUEIRO à Mesa, cumpridas as formalidades Regimentais da Casa, após a manifestação do Nobre Plenário, seja oficiado ao Excelentíssimo Prefeito Municipal, Dr. Antônio Naufel, para que Sua Excelência informe a esta Casa de Leis:

a) – A Prefeitura de Mococa já solicitou a legalização dos lotes do Condomínio Por do Sol por meio do Programa Cidade Legal ? - Fornecer copia da documentação encaminhada.

b) – Quando será implantada a rede de água e esgotos no Condomínio Pôr do Sol?

c) – Quando será regularizada a iluminação pública neste Condomínio?

d) – A Administração tem projeto para a pavimentação deste condomínio?

e) – Quando será implantado o transporte coletivo no Condomínio Pôr do Sol, para atendimento aos moradores?

JUSTIFICATIVA:-

A regularização deste loteamento, bem como a canalização de água e esgotos, a melhoria da iluminação pública, o asfalto e o transporte coletivo são reivindicações dos moradores do Condomínio Pôr do Sol, que estão totalmente esquecidos pela Municipalidade e enfrentam sérios problemas devido a falta de saneamento, com crianças doentes, insegurança e sofrimento. A infraestrutura é sem dúvida um serviço essencial para a melhoria da qualidade de vida dos moradores, que são cidadãos e pagam seus impostos, razão pela qual solicito as informações constantes do presente requerimento.

Plenário Venerando Ribeiro da Silva, 18 de abril de 2011.

FRANCISCO SALES GABRIEL FERNANDES
- CHICO DO SINDICATO - Vereador -

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Of. Nº 703/2011

MOCOCA, 23 de maio de 2011.

CÂMARA MUNICIPAL
- MOCOCA -
PROTOCOLO

NUMERO	DATA	RUBRICA
1547	24.05.11 14h20	JPS

Senhor Presidente:

Em atenção à solicitação de informações sobre serviços de infraestrutura em condomínio Por do Sol, constante do Requerimento nº **403/2011**, de autoria do Vereador Francisco Sales Gabriel Fernandes, e aprovado pelo Plenário dessa Douta Câmara, estamos encaminhando o parecer da Secretaria da Habitação (Programa Cidade Legal) que responde o requerimento.

Reiteramos a Vossa Excelência os nossos protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente

DR. ANTONIO NAUFEL
Prefeito Municipal

DESPACHO
Para o Expediente da Próxima Sessão CM em 30/05/2011

ADILSON A. GUISSO
PRESIDENTE

CIENTE OS SENHORES VEREADORES. ARQUIVE-SE
Sala das Sessões 30/05/2011

ADILSON A. GUISSO
PRESIDENTE

Exmo. Sr.
ADILSON APARECIDO GUISSO
DD. Presidente da Câmara Municipal de Mococa
MOCOCA – SP

P2 – ANÁLISE E DIAGNÓSTICO

GABIKEKA & URBANIZA

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
CIDADE Legal

Mencatti

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cidade Legal

CONTRATO Nº 0242/09

PROCESSO: 10.34.014

P2 – ANÁLISE E DIAGNÓSTICO

ORDEM DE SERVIÇO: 012/242/2009

MUNICÍPIO: MOCOCA

LOCAL: LOTEAMENTO POR DO SOL

SERVIÇO: PARSOLO



GABIKEKA & URBANIZA

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
CIDADE Legal

QUADRO DE ÁREAS

DESCRIÇÃO	m²	%	% mínima, de acordo com Legislação Municipal.
Área total dos lotes	163.598,56	61,503	
Sistema viário	38.034,84	14,300	20 (*)
Espaço Livre de uso público	--	--	30 (*)
Sistema de lazer	10.197,69	3,840	10 (*)
Área institucional - equipamentos urbanos	653,37	0,003	5 (*)
Área Verde	40.998,13 (1*)	15,413 (1*)	
Área remanescente	--	--	
Áreas Públicas (total):	79.943,72		35 (*)
Outros (especificar):			
Preservação Permanente	7.578,21	2,850	
Área Água do Açude	5.590,61	2,100	
Área total do núcleo	265.996,00	100,00	100,00

Obs.: Quadro de áreas elaborado com base no Memorial Justificativo fornecido pela municipalidade e também de acordo com projeto do loteamento, computando-se área de matrícula desconhecida.

(*) Percentuais Mínimos de Índice Urbanístico definido nos artigos 33º e 34º, da Lei n.º 1479 de 19 de maio de 1983.

(1*) Refere-se a 20% do total dos lotes destinados à reserva legal (Área Verde) configurada no contrato de Reserva Cessão de Direitos e outras Avenças do "Empreendimento Pôr do Sol" na cláusula 16ª. Contrato não fornecido pela Prefeitura."

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ANÁLISE TÉCNICA E DIAGNÓSTICO

MUNICÍPIO:	MOCOCA	**DATA:**	19/10/2010
NÚCLEO:	LOTEAMENTO PÔR DO SOL		
ENDEREÇO:	ESTRADA MUNICIPAL MANOEL BARBOSA (MOC – 060) – ACESSO PELA RUA MANOEL BARBOSA		

QUADRO SÍNTESE

Perímetro/ Zoneamento	URBANA / ZONA AEROPORTUÁRIA - ZAP
Tipo de assentamento/parcelamento	PARTICULAR / LOTEAMENTO
Número de lotes	361 (LEVANTAMENTO PLANALTIMÉTRICO CADASTRAL)
Data de implantação	1989 (PREFEITURA)
Parcelador	JOSÉ SALLES JÚNIOR
Proprietário	JOSÉ SALLES JÚNIOR
Promotor da regularização	PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
Área: Título X Núcleo	242.000,00X 242.629,49 M²
Ações Judiciais ou Administrativas	AÇÃO CIVIL PÚBLICA Nº 988/2009
Áreas impróprias ao parcelamento	INEXISTENTES
Infra – estrutura básica	PARCIAL
Índices Urbanísticos	NÃO ATENDE
Incidências Ambientais	APP (AÇUDE)
Áreas de compensação	EXISTEM
Observações	SEM OBSERVAÇÕES

A Prefeitura apresentou memorial justificativo do núcleo, realizado pelo proprietário da gleba. Com esta peça técnica, constatam-se as divisas de lotes, quadras, áreas públicas e vias abertas registrando o existente no local, no entanto, observado em vistoria "in loco", que algumas vias não foram abertas.

No referido levantamento foi constatado área maior que a totalidade da gleba que consta na matrícula nº 5.178. Sendo 242.000,00X 242.629,49 M², respectivamente a área da matrícula e a área observada em vitoria. Contudo, tendo-se em vista que o loteamento não está 100% ocupado, viável é a realização de LEPAC para apurar a necessidade ou não de retificação de matrícula.

Núcleo localizado na Zona Aeroportuária – ZAP, conforme Lei Complementar nº 057, de 07 de novembro de 2000, dispõe sobre o zoneamento do município, distante aproximadamente 170 metros do aeroporto municipal de Mococa, provavelmente inserido na área de ação do Plano Básico de Zona de Proteção do Aeródromo definido na Portaria nº 1.141/GM5, de 8 de dezembro de 1.987 do Ministério da Aeronáutica, portanto sujeito as normas de aproveitamento do uso do solo da referida Portaria.

O Município possui legislação própria para parcelamento do solo urbano e na área de expansão urbana, Lei nº 1479, de 19 de maio de 1983 e suas alterações. De acordo com o memorial justificativo, o núcleo apresenta 361 lotes residenciais, deste total, foram destinados para fins comerciais e distribuídos em 17 quadras.

Quanto à infraestrutura, conforme certidão da Prefeitura, de 20 de julho de 2010, o loteamento não é servido por rede pública de água tratada, não possui rede de esgoto, sendo os resíduos destinados a fossas sépticas individuais em alguns lotes, não há rede de drenagem das águas pluviais, sendo o escoamento superficial, e não há coleta de lixo. Portanto, o núcleo encontra-se em desacordo com a Lei Municipal nº 2.775/1997, **que disciplina sobre a implantação de rede de esgoto e galeria de águas pluviais em vias e logradouros, ou seja, sobre a infraestrutura municipal.** Servido de rede pública de energia e iluminação pública parcial, sob responsabilidade da concessionária CPFL Mococa.

Sistema viário composto de vias com 12,00 metros de largura, parcialmente implantadas a época, em sua totalidade sem pavimentação, sendo algumas tomadas por vegetação rasteira, e apresentando condições de trafegabilidade regulares, devido existência de erosão leve em algumas vias. Inexistência de calçamento, guias e sarjetas.

SÍNTESE

As considerações a seguir, versam sobre um parcelamento de solo em área particular na modalidade loteamento irregular, acesso pela Estrada Municipal Manoel Barbosa (MOC – 060) e Rua Manoel Barbosa, distante 3.000 metros do centro do Município de Mococa. Núcleo localizado em Zona Urbana e inserido em Zona Aeroportuária – ZAP, conforme Lei Complementar nº 057, de 07 de novembro de 2.000.

Área registrada no Oficial de Registro de Imóveis de Mococa recebendo o nº de matrícula 5.178, aberta em 23 de abril de 1982.

Esta avaliação foi fundamentada em conformidade com os documentos e informações apresentados pelo Município de Mococa, bem como, visita "in loco" e na análise de fotografia aérea da área.

Os lotes foram comercializados por meio de contratos de compromisso de venda e compra, cessão de direitos de cota parte do imóvel, através da planta geral, onde figurava à fração ideal adquirida. Contudo, nada registrado em matrícula, nem mesmo o loteamento, o qual não possui projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Mococa.

O núcleo foi caracterizado como loteamento tendo em vista a abertura de vias. Implantado em área apresentando declividade suave partindo da Estrada Manuel Barbosa (Estrada Moc – 060) em direção ao açude localizado no fundo da gleba.

O loteamento apresenta menos de 50% dos lotes residenciais ocupados, entanto encontra-se consolidado, têm uso residencial, sendo este caracterizado pela horizontalidade, residências de médio e baixo padrão de construções de alvenaria comum, algumas apresentando bom estado de conservação. Durante a vistoria, observadas algumas construções inacabadas e outras aparentemente abandonadas.

Faz-se necessário destacar que as unidades habitacionais estão por toda a área do núcleo, não estando concentradas em um só local, se caracterizando de forma homogênea. Dessa forma, não haverá possibilidade de regularização apenas das áreas edificadas e habitadas, mas sim da área do núcleo como um todo.

DESCONFORMIDADES

Assim sendo, em conformidade com a verificação "in loco", percebemos que se trata de sub fracionamento de lotes, implantado no final da década de 1980, ou seja, com cerca de 30 anos, o qual apontamos como principais irregularidades, as seguintes:

1. Loteamento implantado sem apresentação de projeto para análise e aprovação da Prefeitura e dos Órgãos Estaduais (GRAPROHAB);

2. Loteamento implantado sem as autorizações para aproveitamento do solo em área do plano de zona de proteção e autorização para aproveitamento do solo em área do PZR – Plano de Zoneamento de Ruído, definidas na Portaria nº 1.141/GM5 do Ministério da Aeronáutica;

3. Área total da gleba, informada no Memorial Justificativo e projeto do loteamento, maior que área que consta na matrícula nº 5.178. Necessitando de LEPAC para averiguação da área real do núcleo e sua compatibilidade com a descrita em matrícula. Além de que, será o momento oportuno para verificar a necessidade de retificação da matrícula, vez que seu perímetro não fecha;

4. Infraestrutura: loteamento não é servido de rede de água, de esgoto e galerias de águas pluviais, conforme certidão da Prefeitura, datada de 20 de julho de 2010. No entanto, conforme documentação apresentada, o esgoto sanitário por meio de fossas sépticas individuais em alguns lotes;

5. Sistema viário: vias sem pavimentação e outras tomadas por vegetação rasteira, dificultando o tráfego de veículos. Ausência de calçamento adequado, guias e sarjetas parciais;

6. Situação Dominial e Cartorária: O presente projeto destinou área de sistema de lazer em matrícula desconhecida e com proprietário distinto, possivelmente, pode ser de propriedade pública, vez que se trata área próxima a açude e também próxima a propriedade da SABESP, segundo descrição em matrícula, a área confrontante ao loteamento e anterior ao açude se trata de Servidão da Água Nova. Contudo, visando a celeridade do processo de regularização e considerando que não estão totalmente ocupados os lotes do núcleo, viável seria a destinação das áreas devidas na mesma matrícula do loteamento e de propriedade do loteador.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

É de suma importância ressaltar que o loteador tem projeto do loteamento destinando sistema de lazer e faixa de APP de açude em matrícula de propriedade distinta e desconhecida. Entretanto, dentro da matrícula de sua propriedade foi destinada área equivalente a 5,3857% do loteamento (considerando-se apenas a área da matrícula nº 5.178). Portanto, está regular quanto a área institucional.

Por fim, convém alertar que o presente loteamento se encontra em Zona Aeroportuária, contudo, conforme disposto no artigo 43 da Lei Federal nº 7.565 de 19 de dezembro de 1986 – Código Brasileiro de Aeronáutica. Não causam embaraço nem prejudicam as atividades aéreas do local as unidades habitacionais já consolidadas e existentes no loteamento Pôr do Sol. Senão vejamos o citado dispositivo legal:

> "Art. 43. As propriedades vizinhas dos aeródromos e das instalações de auxílio à navegação aérea estão sujeitas a restrições especiais.
>
> Parágrafo único. As restrições a que se refere este artigo são relativas ao uso das propriedades quanto a edificações, instalações, culturas agrícolas e objetos de natureza permanente ou temporária, e tudo mais que possa embaraçar as operações de aeronaves ou causar interferência nos sinais dos auxílios à radionavegação ou dificultar a visibilidade de auxílios visuais."

Portanto, de acordo com a legislação acima citada, e também as municipais regulamentadoras, não há impedimentos para a manutenção das famílias habitantes da referida área. Contudo, para que não restem dúvidas quanto a matéria, poderá ser realizado estudo técnico ambiental comprovando a viabilidade da regularização do loteamento em tela, inclusive constando, quando do plano de regularização, projeto para aproveitamento do solo em Zona Aeroportuária.

Finalmente, convém destacar que, conforme mencionado no P1, há presença de indústria de tintas e vernizes no núcleo, ademais, o Loteamento Pôr do Sol fica próximo ao Distrito Industrial do Município de Mococa, com a presença de indústrias como caldeiraria e metalúrgica, sendo as mais poluentes.

9. Alternativamente a criação de lei específica na qual o Município define o presente loteamento como de interesse social e aplique regras específicas para a sua regularização junto ao Cartório de Registro de imóveis;

10. Ademais o Município poderá regularizar o loteamento a fim de evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes em face da inatividade do loteador em promover a regularização do respectivo parcelamento, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766/79. Neste caso, as importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações poderão ser ressarcidas posteriormente pelos moradores locais.

Todas as considerações acima elencadas foram realizadas com base nos instrumentos fornecidos pela municipalidade e em face da definição da melhor via para se alcançar a regularização fundiária do núcleo e que preservamos, a fim de não criar alternativas inviáveis e improváveis de serem cumpridas.

É o nosso parecer que submetemos a vossa elevada apreciação.

Campinas, 19 de Outubro de 2010.

Nome da Empresa responsável pelas informações

Consórcio Gab, Keka & Urbaniza

Nome do responsável

Eliete Quadros

Adriana Regina Alves dos Reis

Adriana C. Villela

Aloysio Corrêa Júnior

Nome do Consórcio

Consórcio Gab, Keka & Urbaniza

Nome do responsável perante SH

Geraldo A. Baraldi
Coordenador

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

No que tange a competência municipal para legislar sobre matéria de ordem urbanística e territorial não temos restrições que venham a causar impedimentos para prosseguimento no procedimento de regularização.

CONCLUSÃO – MEDIDAS SANEADORAS

Entendemos que estão preenchidos os requisitos para atendimento do "Programa Cidade Legal", todavia, com o atendimento dos seguintes itens:

1. Abertura de Processo Administrativo de Regularização por parte da Prefeitura, o que já foi orientado pelo Consórcio;

2. Realização de LEPAC para apurar as deficiências do núcleo e delimitar sua área com exatidão;

3. Retificação do título conforme os dados obtidos no LEPAC;

4. Elaboração de plano de regularização e memoriais descritivo e justificativo, considerando apenas o título de propriedade do loteador (número 5.178 – CRI Mococa) para destinação de áreas e regularização;

5. Aprovação de projeto de regularização e do memorial descritivo e justificativo na Prefeitura;

6. Atender ao Art. 15 da lei de zoneamento do município, quanto abrangência, dimensionamento, ocupação e aproveitamento da Zona Aeroportuária, deverá seguir a Portaria nº 1.141/GM5 do Ministério da Aeronáutica;

7. Licença de instalação da CETESB, a qual será suprida pela deliberação do Comitê de Regularização do Programa Cidade legal, uma vez que o mesmo é composto por representantes de diversos órgãos, inclusive da Secretaria de Meio Ambiente e CETESB, conforme art. 4.º do Decreto Estadual 52.052/07;

8. Realização de obras de infraestrutura como: tratamento adequado da via de circulação de veículos utilizando material resistente à erosão, instalação de guias, sarjetas, sistema de coleta de esgoto que remeta a uma ETE, rede de água potável e instalação de galeria de águas pluviais. Entende-se que a instalação destes itens da urbanidade e exigidos pela legislação municipal, promoverá o núcleo a uma requalificação urbana e social, incrementando inclusive o conforto e a qualidade de vida dos moradores;