PROJETO DE LEI Nº 139/2015

"Acrescenta o § 7º ao Artigo 5º, acrescenta os Artigos 7-A e respectivos §§ 1º, 2º e 3º, 7-B e seu Parágrafo único e 7-C, altera o inciso III do Art. 16 e acrescenta o inciso IV ao Art. 16, todos da Lei nº 1.366, de 07 de julho de 2004, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de São João da Boa Vista".

Art. 1º - Fica acrescentado o § 7º ao Artigo 5º da Lei n.º 1.366, de 07 de julho de 2004, que terá a seguinte redação:

"§ 7º: Considera-se 'sistema de lazer', previsto no § 1º deste Artigo, as áreas intituladas como 'áreas verdes' e/ou como 'sistema de lazer', indistintamente, nas quais deverão ser destinados até o limite de 30% (trinta) por cento) para ajardinamento, instalação de equipamentos esportivos e de lazer, sendo que o restante deverá ser destinado para a plantação de árvores".

Art. 2º - Fica acrescentado o Artigo 7-A e seus parágrafos primeiro, segundo e terceiro, na Lei nº 1.366, de 07 de julho de 2004, que terão a seguinte redação:

"Art. 7-A: *O interessado deverá apresentar o EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), a ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:*

I – adensamento populacional;
II – equipamentos urbanos e comunitários;
III – uso e ocupação do solo;
IV – valorização imobiliária;
V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
VI – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo primeiro - Após a apresentação do EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), a Diretoria do Departamento de Engenharia deverá disponibilizar no site oficial da Prefeitura Municipal o conteúdo integral deste estudo, com todos os seus documentos integrantes, devendo, ainda, ficar disponíveis para consulta por qualquer interessado, no Departamento de Engenharia.

Parágrafo segundo - Assim que houver a disponibilização do EIV no site da Prefeitura Municipal, já deverá ser agendada uma audiência pública para apresentação deste estudo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo terceiro - O Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal deverá convidar todos os membros, por escrito, em ofício a ser encaminhado ao

respectivo Presidente, os seguintes Conselhos Municipais para participarem desta audiência pública: o CONDEMA (Conselho Municipal de Meio Ambiente), o CMT (Conselho Municipal de Trânsito), o CMU (Conselho Municipal de Urbanismo) e, se for o caso, o CONDEPHIC (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental).”

Art. 3º - Fica acrescentado o Artigo 7-B e seu Parágrafo único, na Lei nº 1.366, de 07 de julho de 2004, que terão a seguinte redação:

*“**Art. 7-B:** Após realizada a audiência pública e estando tudo em conformidade, a Diretoria do Departamento de Engenharia deverá emitir a certidão de diretrizes do loteamento, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar da realização da audiência, ocasião em que o interessado poderá dar início à aprovação do loteamento junto ao GRAPROHAB (Grupo de Análise de Projetos Habitacionais).*

Parágrafo único - Se na audiência pública forem propostas modificações e a Diretoria do Departamento de Engenharia entender que estas devam ser realizadas, fará a comunicação para atendimento, tendo o prazo de até 15 (quinze) dias para analisá-las e aprová-las ou não, ocasião em que haverá a repetição deste processo, sempre com o prazo de 15 dias de resposta por parte da Diretoria do Departamento de Engenharia, até a final aprovação das diretrizes.”

Art. 4º - Fica acrescentado o Artigo 7-C, na Lei nº 1.366, de 07 de julho de 2004, que terá a seguinte redação:

> ***“Art. 7-C:** Será regulamentado por Decreto o andamento dos processos administrativos de aprovação de loteamentos.”*

Art. 5º - Fica alterado o inciso III do Art. 16 da Lei n° 1.366, de 07 de julho de 2004, que passará a ter a seguinte redação:

“III) ofereça seguro garantia, que assegurará ao Município a execução de toda infraestrutura por parte do loteador, assumindo a seguradora a responsabilidade pela execução ou custeio da execução caso o loteador deixe de fazê-lo naquele prazo.”

Art. 6º - Fica incluído o inciso IV no Art. 16 da Lei n° 1.366, de 07 de julho de 2004, que terá a seguinte redação:

“IV – ofereça carta fidejussória, nos casos de parcelamentos para fins de interesse social, que assegurará ao Município a execução de toda infraestrutura por parte do loteador, ficando os fiadores compromissados como principais pagadores e devedores solidários com expressa renúncia do benefício de ordem”.

Art. 7º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, sendo que:

I - O previsto no Artigo 1º desta lei, por se tratar de mera interpretação, terá efeitos retroativos a partir de 07 de julho de 2004.

II - O previsto nos Artigos 2º, 3º e 4º desta lei, não se aplicam aos processos administrativos de aprovação de loteamentos em trâmite na Prefeitura Municipal, cujas certidões de diretrizes já foram expedidas pela Prefeitura Municipal.

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

JUSTIFICATIVA

I - COM RELAÇÃO À PREVISÃO DO ART. 1º DESTE PROJETO DE LEI:

Primeiramente, cumpre esclarecer que, desde a redação original da Lei 1.366, de 07 de julho de 2004, o § 1º do Art. 5º tinha a seguinte redação:

> *"§ 1º* - ***A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste Artigo não poderá ser inferior a*** *35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo 5% (cinco por cento) o mínimo para áreas institucionais e* ***10% (dez por cento) para sistema de lazer****, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de que 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados) caso em que a percentagem poderá ser reduzida."* (grifo nosso)

Assim, sempre constou a redação de que os 10% exigidos seriam a título de "sistema de lazer". Mas, apesar de constar apenas sistema de lazer, sempre houve a interpretação do Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal e dos engenheiros da cidade, de que esta expressão significaria, indistintamente, sistema de lazer e/ou área verde.

Desta forma, em todos os loteamentos que foram aprovados após a vigência da Lei nº 1.366/2004, a exigência era a de que, ao todo, teria que ter 10% de área verde e/ou sistema de lazer, razão pela qual consta das aprovações os mais variados percentuais, mas que, somados, totalizam os 10 % exigidos em lei.

Ocorre que, como o texto da lei dá margem a interpretações errôneas, mister especificar, legalmente, a interpretação correta que deve ser dada à expressão "sistema de lazer".

As legislações federais e estaduais não dão uma definição precisa do que seria área verde e o que seria sistema de lazer.

No entanto, a Resolução nº 31, de 19 de maio de 2009, elaborada pela Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, em seu Artigo 6º, § 3º, dispõe claramente que os dois institutos têm a mesma finalidade, conforme se depreende da leitura do referido artigo:

> *"Artigo 6º* - ***Nos processos de licenciamento de novos parcelamentos de solo e empreendimentos habitacionais****, sem prejuízo das demais medidas mitigadoras pertinentes, deverá ser exigida a manutenção das características naturais de permeabilidade do solo em, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do imóvel, preferencialmente em bloco único, visando assegurar, entre outros aspectos, a infiltração*

das águas pluviais, a conservação da biodiversidade, a mitigação da formação de ilhas de calor e da poluição sonora e atmosférica.

§ 1º - a medida mitigadora prevista no caput deverá ser exigida independente da existência de vegetação nativa na gleba.

§ 2º - As Áreas Verdes e Sistemas de Lazer definidos em lei municipal e as Áreas de Preservação Permanente poderão ser considerados para o atendimento da exigência prevista no caput.

§ 3º - As áreas de que trata o caput deverão ser revegetadas com o plantio de espécies nativas ou plantio consorciado de espécies nativas e exóticas, excetuando-se espécies exóticas consideradas invasoras, ***podendo ser destinado até o limite de 30% (trinta por cento) destas áreas para ajardinamento, instalação de equipamentos esportivos e de lazer.***

§ 4º - a Resolução CONAMA nº 369-2006 deve ser observada no caso de áreas de preservação permanente.

Pelo conteúdo deste artigo, é certo que, sendo a área considerada como "área verde" ou como "sistema e lazer", apenas até o limite máximo de 30% dessas áreas é que poderá ser utilizada para ajardinamento, instalação de equipamentos esportivos e de lazer, instalação de uma praça etc.
Fica evidente, portanto, que o entendimento da Secretaria do Meio Ambiente é que 'sistema de lazer' e 'área verde' são institutos equivalentes no que diz respeito à suas utilizações para lazer.
Assim, podemos concluir que, mesmo que o Município quisesse determinar que 10% das áreas dos loteamentos fossem de "lazer", apenas 30% destes 10% é que poderiam ser utilizados para instalação de equipamentos esportivos e de lazer e não a totalidade.
E, pelo disposto no § 3º do art. 6º da Resolução SMA n.º 32/2009, sendo a área tida como "área verde" ou como "sistema de lazer", indistintamente, em ambas, somente poderão ser utilizados 30% para implantação de equipamentos esportivos e de lazer. Desta forma, não seria possível utilizar estes 10 % para construir, integralmente, quadras de esportes, piscinas, praças etc.
Por este motivo é que resolvemos fazer o acréscimo do § 7º ao artigo 5º da Lei n.º 1.366, de 07 de julho de 2004, com a seguinte redação:

"§ 7º: Considera-se 'sistema de lazer', previsto no § 1º deste artigo, as áreas intituladas como 'áreas verdes' e/ou como 'sistema de lazer', indistintamente, nas quais deverão ser destinados até o limite de 30% (trinta) por cento) para ajardinamento, instalação de equipamentos esportivos e de lazer".

E, tendo em vista ser uma norma meramente interpretativa, pois ela apenas vai deixar explícito o entendimento que, na prática, sempre foi praticado nas aprovações dos loteamentos, deverá ter o efeito retroativo.

Por todos estes motivos, esperamos a aprovação dos nobres Edis a este projeto de lei, como forma de deixar explícito e sem dar margem a dúvidas, um entendimento há muito arraigado e praticado em nosso Município.

II - COM RELAÇÃO À PREVISÃO DOS ARTIGOS 2, 3º E 4º DESTE PROJETO DE LEI:

É muito importante a inclusão da exigência da realização de estudo de impacto de vizinhança, com audiência pública, durante o processo de aprovação de loteamentos, constando os requisitos que deverão constar do EIV.

É preciso fazer essa previsão em lei, pois o Plano Diretor exige que "lei" estabeleça os empreendimentos que devam fazer Estudo de Impacto de Vizinhança e quais seriam os requisitos do EIV.

Sem ter essa previsão legal, a prefeitura não tem o poder legal de fazer esta exigência e, se fizer isso por meio de decreto, estaria exorbitando as disposições da lei.

Fazendo a previsão expressa desta exigência, não haverá margens a interpretação sobre a necessidade ou não de se ter o EIV e atenderá o entendimento do Conselho Superior do Ministério Público, pelo qual todos os loteamentos teriam que ter EIV e audiência pública.

A partir da publicação deste projeto de lei, seria obrigatória a apresentação de EIV e realização de audiência pública na aprovação de todos os loteamentos, com exceção daqueles que já tiveram a certidão de diretrizes expedida pela Prefeitura Municipal.

Até o presente momento a Prefeitura exigia o EIV, mas não tinha previsão legal, nem estava estabelecido quais seriam os elementos que deveriam constar do EIV, razão pela qual não tem como contestar um EIV que fora feito nos loteamentos passados, dizendo que ele não atendeu às exigências legais, foi mal feito etc, pois nem a Prefeitura poderia exigir nem o loteador tinha condições de saber o que teria que constar do EIV.

Com esta previsão legal, todos estes problemas ficarão resolvidos, razão pela qual aguardamos a aprovação dos Nobres Edis.

III - COM RELAÇÃO À PREVISÃO DOS ARTIGOS 5º E 6º DESTE PROJETO DE LEI:

O Art. 5º do Projeto de Lei visa possibilitar dar como garantia de execução da obras de

infraestrutura o seguro garantia para todos os tipos de loteamentos, pois a previsão anterior somente autorizava dar o seguro garantia para loteamentos de interesse social.
É muito importante permitir esta possibilidade de garantia para todos os tipos de loteamento, pois é uma garantia muito segura e de execução imediata, tendo em vista que, se o loteador não fizer as obras de infraestrutura dentro do prazo, a Prefeitura já pode exigir a execução do seguro garantia e receber o valor do seguro em dinheiro.
Muito mais interessante, por exemplo, do que o previsto no inciso I do Art. 16 da Lei de Parcelamento de Solo, que trata da garantia hipotecária, pois, neste caso, para o Município ter o dinheiro necessário para terminar as obras de infraestrutura do loteamento, primeiro tem que executar a hipoteca, vender o imóvel hipotecado, para só então ter o dinheiro necessário para terminar as obras.
O Art. 6º deste Projeto de lei visa acrescentar mais uma possibilidade de garantia na Lei de Parcelamento de Solo vigente no Município, por meio da entrega de carta fidejussória à Prefeitura, mas somente nos casos em que se pretenda fazer loteamentos de Conjuntos Habitacionais de interesse social, por serem de interesse público e necessário para sanar o déficit habitacional existente no Município.
É que, para loteamentos de interesse social, é importante para o Município que o valor dos lotes seja baixo, para que um maior número de lotes possa ser adquirido por mais pessoas que se enquadrem dentre os possíveis beneficiários de loteamentos de interesse social.
As demais garantias previstas nos incisos I a III do Art. 16 da Lei de Parcelamento de Solo têm um custo elevado, razão pela qual este custo acaba sendo diluído no valor dos lotes, que acabam ficando mais onerosos para aquisição pelo Município.
Já a carta fidejussória, não tem custo, razão pela qual a garantia para execução de obras de infraestrutura acaba não impactando no valor dos lotes, fazendo com que estes valores fiquem mais baixos.
Essa previsão está estabelecida neste projeto de lei apenas para os loteamentos de interesse social, pois são estes que interessam ser mais baratos, pois são em prol da população mais carente, bem como que a Caixa Econômica Federal já exige outras inúmeras garantias dos loteadores para participarem dos programas de loteamentos de interesse social, razão pela qual o Município terá várias garantias de que o loteador irá executar todas as obras de infraestrutura.
Por estas razões, aguardamos a aprovação dos Nobres Edis.
Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, ao primeiro dia do mês de dezembro de dois mil e quinze (01.12.2015).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

01 de dezembro de 2.015

Of.GAB.nº
Senhor Presidente:

Estamos encaminhando a Vossa Excelência para apreciação dos Senhores Vereadores o incluso Projeto de Lei que acrescenta o § 7º ao Artigo 5º, acrescenta os Artigos 7-A e respectivos §§ 1º, 2º e 3º, 7-B e seu Parágrafo único e 7-C, altera o inciso III do Art. 16 e acrescenta o inciso IV ao Art. 16, todos da Lei nº 1.366, de 07 de julho de 2004, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de São João da Boa Vista.

Renovamos os protestos de estima e consideração.

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Vereador
CLAUDINEI DAMALIO
Presidente da Câmara Municipal
N E S T A.