EMENDA MODIFICATIVA AO PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO Nº 098/2021, QUE INCLUI OS §§4º, 5º E 6º AO ART. 20 E ALTERA A REDAÇÃO DO ART. 28 DA LEI Nº 1.366, DE 07 DE JULHO DE 2.004, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Art 1º- Fica alterada a redação do §5º do Art. 1º, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"§5º Nas vistorias de calçadas, para efeito de aprovação de obra ou regularização, poderão ser toleradas pequenas diferenças nas dimensões, desde que não ultrapassem 10% (dez por cento) das cotas do projeto aprovado, garantida a devida acessibilidade e em observância das seguintes condicionantes: não incorram em risco e grave ofensa a direito de terceiros, não ocorra a descaracterização total do projeto e não acarretem prejuízo estrutural e/ou de dimensão considerável"

CARLOS GOMES
VEREADOR-PL

APROVADO EM VOTAÇÃO ÚNICA
22/11/2021
PRESIDENTE

EMENDA SUPRESSIVA AO PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO Nº 098/2021, QUE INCLUI OS §§4º, 5º E 6º AO ART. 20 E ALTERA A REDAÇÃO DO ART. 28 DA LEI Nº 1.366, DE 07 DE JULHO DE 2.004, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Art. 1º- Fica suprimido o Art,.2º da presente propositura.

JÚNIOR DA VAN
VEREADOR-PSD

PASTOR CARLOS
VEREADOR-PSDB

JOSÉ CLAUDIO FERREIRA
VEREADOR-MDB

GUSTAVO BELLONI
VEREADOR-PODEMOS

ANTÔNIO APARECIDO DA SILVA (TITI)
VEREADOR-PSDB

CLAUDINEI DAMALIO
VEREADOR-PSD

APROVADO EM VOTAÇÃO ÚNICA
22 / 11 / 2021
PRESIDENTE

REJEITADO
22 / 11 / 2021
PRESIDENTE

Câmara Municipal

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Projeto de Lei nº 098/2021 – Do Executivo - Inclui os §§4º, 5º e 6º ao art. 20 e altera a redação do art. 28 da Lei nº 1366, de 07 de julho de 2004, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de São João da Boa Vista.

Em relação à presente propositura, por ser legal, constitucional e regimental, somos de parecer favorável à sua apreciação pelo Plenário.

PARECER FAVORÁVEL

Plenário Dr. Durval Nicolau, 22 de novembro de 2.021.

CARLOS GOMES

JOCELI MARIOZI

GUSTAVO BELLONI

Câmara Municipal

COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS

Projeto de Lei nº 098/2021 – Do Executivo - Inclui os §§4º, 5º e 6º ao art. 20 e altera a redação do art. 28 da Lei nº 1366, de 07 de julho de 2004, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de São João da Boa Vista.

Em atenção ao referido documento, somos de parecer favorável à sua apreciação pelo Plenário.

PARECER FAVORÁVEL.

Plenário Dr. Durval Nicolau, 16 de novembro de 2.021.

ALINE LUCHETTA

LUIZ PARAKI

JÚNIOR DA VAN

PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

Leandro Guimarães Contezano
Analista Legislativo
19/11/2021

19 de novembro de 2.021

Projeto de Lei nº 98/2021

Of. GAB. nº **714/2021**

Senhor Presidente:

Estamos encaminhando a Vossa Excelência, para apreciação dos Senhores Vereadores, o incluso Projeto de Lei que inclui os §§4º, 5º e 6º ao Art. 20 e altera a redação do Art. 28 da Lei nº 1.366, de 07 de julho de 2.004, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de São João da Boa Vista.

Solicitamos a compreensão dos Nobres Edis na apreciação e aprovação deste projeto em regime de urgência.

Renovamos os protestos de estima e consideração.

MARIA TERESINHA DE JESUS PEDROZA
Prefeita Municipal

APROVADO EM VOTAÇÃO ÚNICA
22 / 11 / 2021
PRESIDENTE

COMISSÕES
Justiça e Redação
DATA, 22 / 11 / 2021
PRESIDENTE

Exmo. Sr. Vereador
RAIMUNDO RUI
Presidente da Câmara Municipal
N E S T A.

PROJETO DE LEI

"Inclui os §§4º, 5º e 6º ao Art. 20 e altera a redação do Art. 28 da Lei nº 1.366, de 07 de julho de 2.004, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de São João da Boa Vista".

Art. 1º – Ficam inclusos os §§4º, 5º e 6º ao art. 20 da Lei nº 1.366, de 07 de julho de 2.004, com a seguinte redação:

"§4º As metragens estabelecidas previamente nos projetos, poderão dentro dos limites estabelecidos neste artigo, sofrer alteração pelo plano funcional da via e serem executadas sem necessidade de atualizações, pois efetivamente dentro dos limites legais estabelecidos, conforme dispõe o Plano Diretor.

§5º Nas vistorias de calçadas poderão ser toleradas pequenas diferenças nas dimensões, desde que não ultrapassem 10% (dez por cento) das cotas do projeto aprovado, garantida a devida acessibilidade e em observância das seguintes condicionantes: não incorram em risco e grave ofensa a direito de terceiros, não ocorra a descaracterização total do projeto e não acarretem prejuízo estrutural e/ou de dimensão considerável.

§6º - A margem acima, se constitui em margem de inconformidades, aplicável mediante justificável necessidade técnica, relevante interesse público e em guarida a direito de terceiros, podendo a vistoria de nível técnico apontar a regularidade das execuções, mediante a não ofensa as condicionantes estabelecidas no parágrafo anterior."

Art. 2º – Fica alterado o Art. 28 da Lei nº 1.366, de 07 de julho de 2.004, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 28 - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado, ressalvando-se a margem tolerável de inconformidades, a Prefeitura Municipal poderá notificar o parcelador para promover a sua regularização."

Art. 3° - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4° - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos dezenove dias do mês de novembro de dois mil e vinte e um (19.11.2021).

MARIA TERESINHA DE JESUS PEDROZA
Prefeita Municipal

JUSTIFICATIVA

Conforme dispõe a Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei nº 1.366/ 2004, as ruas deverão ter largura total superior a 14,00 metros e leito carroçável superior a 6 metros, ressalvadas as exceções. Já o Plano Municipal de Acessibilidade Lei n° 3.462/2013, estabelece as dimensões e composições das calçadas, dentre outras previsões.

> *(...) ARTIGO 20: As ruas não poderão ter largura total inferior a 14,00 metros nem leito carroçável inferior a 6 metros.*
>
> *§ 1º - Toda rua que terminar em divisa, podendo sofrer prolongamento, terá obrigatoriamente 14,00 metros de largura, no mínimo.*
> *§ 2º - A largura das ruas, quando esta confrontar com cursos d'água, linha férrea, rodovia, deverão obedecer ao estipulado pelo Plano Diretor.*
> *§ 3º – Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno, destinada a servir apenas a um núcleo residencial, a sua largura poderá ser reduzida a 9,00 metros sendo obrigatórias às praças de retorno; (...)*

Porém, conforme as disposições do Plano Diretor - Lei nº 4.516/2019, Quadro 02 – Características Físico-Operacionais das Vias segundo categorias, as dimensões projetadas e aprovadas, poderão ser alteradas pelo plano funcional da via.

Com isso, em entendimento também análogo as previsões do Código de Edificações - Lei nº 1.477, de 28 de dezembro de 2.004, verifica-se que deveria haver margem de tolerância para a ocorrência de inconformidades de execução dos projetos pré-aprovados, verificadas após a vistoria, desde que respeitem a algumas condicionantes, como: *haja justificável necessidade técnica, relevante interesse público, garanta a devida acessibilidade, não incorra em risco e grave ofensa a direito de terceiros, não ocorra a descaracterização total do projeto e não acarrete prejuízo estrutural e/ou de dimensão considerável.*

> *LPUS*
> *(...) ARTIGO 34: A critério da Prefeitura Municipal e diante de justificável necessidade técnica, e relevante interesse público, soluções de nível técnico poderão ser exigidas do loteador em vista das peculiaridades específicas de cada área, visando à harmonia do loteamento e segurança dos adquirentes.*
>
> *CÓD. DE EDIFICAÇÕES*
> *(...) ARTIGO 21: Por ocasião das vistorias, poderão ser tolerados pequenas diferenças nas dimensões das peças ou qualquer outro elemento da construção desde que não ultrapassem 3% (três por cento) das cotas do projeto aprovado. (...)*

Na prática, pequenas variações ou divergências entre os projetos e a execução são de rotineira ocorrência, constituindo-se um problema não solucionável ao longo do tempo. Pondera-se que a normatização de uma

possível solução condicionada deve ser providenciada, inclusive, sendo fonte de socorro e segurança às decisões técnicas.

Ressaltando-se, por fim, que a modificação contribuirá para a desburocratização quanto aos delongados processos administrativos que versam sobre o assunto, havendo justificável necessidade técnica para a resolução deste imbróglio e relevante interesse público, visando à harmonia urbanística de loteamentos e pugnando-se também, pela segurança profissional da equipe técnica.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos dezenove dias do mês de novembro de dois mil e vinte e um (19.11.2021).

MARIA TERESINHA DE JESUS PEDROZA
Prefeita Municipal

com laudo de avaliação elaborada por profissionais gabaritados, nomeados pela Prefeitura Municipal e remunerados pelo interessado juntamente com o cronograma fisico-financeiro de execução da infra-estrutura.

ARTIGO 17: O loteamento será aprovado por Decreto, apostilado em todas as vias do projeto e anexada cópia ao processo respectivo.

§ 1º- Do decreto de aprovação constará:

I - a caracterização de Gleba, propriedade, denominação, número do protocolo do processo de aprovação do plano e identificação do requerente;

II - a classificação do loteamento;

III - a destinação de uso das quadras e lotes, incluindo as de uso institucionais.

§ 2º - O decreto de aprovação caducará no prazo de 180 dias a contar de sua expedição, caso o loteamento não seja submetido ao registro imobiliário dentro deste prazo.

§ 3º - Não registrado o empreendimento neste prazo, poderá haver prorrogações sucessivas a cada 180 dias, sendo obrigatório o recolhimento de uma multa a favor da Prefeitura Municipal, no valor de 10 salários mínimos a cada prorrogação.

ARTIGO 18: Aprovado o loteamento, os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do parcelador, devendo neste caso, serem observadas as exigências do Artigo 23º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

ARTIGO 19: Qualquer alteração ou cancelamento parcial ou total do loteamento aprovado e registrado dependerá de acordo entre o parcelador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como aprovação pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO VI

DAS VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS

ARTIGO 20: As ruas não poderão ter largura total inferior a 14,00 metros nem leito carroçável inferior a 6 metros.

§ 1º - Toda rua que terminar em divisa, podendo sofrer prolongamento, terá obrigatoriamente 14,00 metros de largura, no mínimo.

§ 2º - A largura das ruas, quando esta confrontar com cursos d'água, linha férrea, rodovia, deverão obedecer ao estipulado pelo Plano Diretor.

§ 3º – Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno, destinada a servir apenas a um núcleo residencial, a sua largura poderá ser reduzida a 9,00 metros sendo obrigatórias às praças de retorno;

ARTIGO 21: Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9,00 metros.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nos cruzamentos irregulares, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério dos órgãos da Prefeitura Municipal.

ARTIGO 22: A rampa máxima admitida é de 12% (doze por cento).

ARTIGO 23: O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 metros.

ARTIGO 24: É vedado, expressamente, a construção de edifícios públicos, de entidades privadas ou de particulares, nas áreas destinadas a sistema de lazer.

CAPÍTULO VII

DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

ARTIGO 25: Os Loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que respeitados todos os requisitos dispostos nesta Lei, a exceção do parágrafo 2º do artigo 5º;

§ 1º - Os loteamentos poderão adotar a forma fechada desde que:

I – atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos na Lei vigente;

II – não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

ARTIGO 28: Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado, a Prefeitura Municipal poderá notificar o parcelador para promover a sua regularização.

§ 1º: A notificação será feita pessoalmente ao notificado, que assinará o comprovante do recebimento, ou promovida por intermédio do Cartório de Registro de Título e Documentos da Comarca ou domicilio de quem deva recebê-la.

§ 2º: A notificação será feita por edital com prazo de 10 dias, começando a correr o prazo após a última publicação, quando o destinatário se recusar a dar o recibo ou se furtar do recebimento ou for desconhecido o seu paradeiro.

ARTIGO 29: Se o parcelador não atender a notificação, a Prefeitura Municipal poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

I - Caso a Prefeitura Municipal promova a regularização do parcelamento, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas em Cartório pelos adquirentes de lotes, com respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do Artigo 38 da Lei Federal nº 6.766, de 1º de dezembro de 1979, a título de ressarcimento das importâncias despendidas e com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

II - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no Artigo 47 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

III - A Prefeitura Municipal poderá receber as prestações dos adquirentes de lotes, até o valor devido, caso do loteador não cumprir o estabelecido no item II deste artigo.

IV - A Prefeitura Municipal para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos necessários aos fins colimados.

CAPÍTULO IX

VII - Um representante da 37ª Subseção da OAB (Ordem dos Advogados do Brasil);
VIII - Um representante de grupos ecológicos;
IX – Um representante da Vigilância Sanitária do Município."

ARTIGO 4º: Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, com efeitos retroativos a partir de 07 de julho de 2004.

ARTIGO 5º: Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos doze dias do mês de setembro de dois mil e seis (12.09.2006).

NELSON MANCINI NICOLAU
Prefeito Municipal