# PREFEITURA MUNICIPAL

**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**
**Estado de São Paulo**
* * *

07 de dezembro de 2.017

Projeto de Lei nº 176/2017
OFÍCIO DO EXECUTIVO Nº 210/2017

Of.GAB.nº 902
Senhor Presidente:

Pelo presente estamos encaminhando a Vossa Excelência o Projeto de Lei com retificações efetuadas em seu texto, em substituição ao remetido à Câmara Municipal através do Of.GAB.nº 596, de 20 de julho de 2.017, que estipula regras para o desmembramento e desdobro de áreas em São João da Boa Vista-SP.

Solicitamos a compreensão dos Nobres Edis no acolhimento do pedido em pauta, possibilitando desta forma que as fases de tramitação do referido projeto nas Comissões não sejam interrompidas, tendo em vista a necessidade de aprovação da matéria em regime de urgência.

Renovamos os protestos de estima e consideração.

ADEMIR MARTINS BOAVENTURA
Prefeito Municipal em Exercício

CAMARA MUNICIPAL DE SAO JOAO
PROTOCOLO DE ENTRADA
Sequência: 607 / 2017 Data/Hora: 08/12/2017 13:12
Descrição:
OFICIO GABINETE DO VEREADOR
PROJETO DE LEI- DESMEMBRAMENTO

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

# PROJETO DE LEI

"Estipula regras para desmembramento e desdobro de áreas em São João da Boa Vista-SP"

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

§ 1° - 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 abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 2° - 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 abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 2° - 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 das concessionárias de energia, água e esgoto que atuem no município;

IV - outros documentos já previstos em lei municipal, estadual ou federal que tratem sobre parcelamento de solo.

§ 1° - As regras impostas neste artigo não se aplicam às áreas que se originaram de loteamentos que já cumpriram os requisitos das leis vigentes à época de sua execução;

§ 2° - As disposições deste artigo não se aplicam às áreas que foram parceladas antes da vigência da Lei Federal n.° 6.766/79;

§ 3° - 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;

§ 4° - Ressalvadas as hipóteses dos parágrafos 1° e 2° deste artigo, será exigido do proprietário da área desmembrada a realização de obras de melhoria nas seguintes infraestruturas urbanas, no local e em sua vizinhança: sistema de mobilidade urbana, sistema de iluminação pública, rede de energia

elétrica, rede de abastecimento de água, rede de esgotos, sistema de drenagem urbana, implantação de calçada e de ciclovia, melhorias nos sistemas de lazer, plantio de árvores e recomposição de Área de Preservação Permanente, obras de contenção de margens de rios e córregos e de controle de erosão, visando atender ao bem estar social da população diretamente afetada pelo desmembramento, mediante as Cartas de Diretrizes das Concessionárias de energia, água e esgoto que atuem município e parecer da equipe técnica da Prefeitura Municipal;

§ 5° - No caso de desmembramento do qual resultar número igual ou inferior a 10 (dez) lotes, aplicam-se apenas as medidas compensatórias previstas no §4°, independentemente do preenchimento dos requisitos de inciso I deste artigo, à exceção das áreas remanescentes contíguas a loteamentos;

§ 6° - A regra prevista no §5° deste artigo será aplicada uma única vez à área que se pretenda desmembrar ou desdobrar, considerando como referência a Certidão Vintenária da propriedade;

§ 7° - Não serão aplicadas as exigências previstas no §1° no caso de áreas onde já exista situação consolidada de edificações regulares, assim consideradas aquelas construídas de acordo com a legislação vigente na data entrada do protocolo junto ao órgão público.

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

§ 1° - Ficam excetuadas do cumprimento deste artigo as propriedades cuja faixa não edificante estabelecida não permita a implantação de melhoramentos viários futuros, conforme perecer da equipe técnica da Prefeitura Municipal;

§ 2° - Ficam excetuados desta regra os lotes cuja área útil, descontadas a Área de Preservação Permanente e a faixa não edificante, resulte em profundidade inferior a 20 (vinte) metros contínuos;

§ 3° - Nos casos abrangidos pelos parágrafos 1° e 2°, o proprietário deverá assinar Termo de Compromisso com o Departamento de Meio Ambiente, Agricultura e Abastecimento, visando a proteção da Área de Preservação Permanente prevista na Lei Federal 12.651 de 25 de maio de 2012, e suas alterações.

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

Art. 5° - Ao desdobro aplicam-se as disposições contidas no § 4° do Art. 2° e no Art. 3°, respeitadas as exceções desta lei.

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

Art. 7° - 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 à 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 sete dias do mês de dezembro de dois mil e dezessete (07.12.2017).

ADEMIR MARTINS BOAVENTURA
Prefeito Municipal em Exercício