

**III Conferência Municipal de Políticas Urbanas
PROPOSTAS APROVADAS
PLENÁRIA 25/07/2009
GRUPO 4 - PARCELAMENTO DO SOLO**

PARCELAMENTO DO SOLO	
<p>Proposta 1 A - Alterar de 5.000m² para 10.000m² a área máxima do lote. Para áreas maiores, passa a ser obrigatório o parcelamento vinculado. Autor: Executivo F: 12 – C: 0 – A: 0 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa Aumentar a área máxima de lotes para 10.000m² implica na simplificação da aprovação do parcelamento, uma vez que ficaria dispensado o licenciamento ambiental de parcelamento para glebas com áreas inferiores à de um quarteirão. Esta alteração também pode estimular a regularidade dos parcelamentos e das edificações, porque o empreendedor pode aprovar o seu parcelamento e definir a edificação posteriormente.</p>
<p>Proposta 2 A - Nas situações nas quais os terrenos submetidos a parcelamento apresentem registro averbado anteriormente a 1996 com área inferior ao lote mínimo previsto na legislação, considerar-se-á a aprovação de um lote único com a área total do terreno. Autor: Júlio de Marco – Setor Técnico F: 12 – C: 0 – A: 0 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa</p>

<p>Proposta 3</p> <p>A – As áreas a serem demarcadas como de interesse ambiental para efeitos de parcelamento do solo serão:</p> <p>1. Áreas não parceláveis definidas em lei;</p> <p>2. Áreas non aedificandi: áreas com cobertura vegetal expressiva de interesse ambiental.</p> <p>I – as áreas não parceláveis serão identificadas no projeto de parcelamento do solo como unidades de preservação (UP) podendo ser agregadas ao lote ou ao conjunto de lotes que se aprovam, sendo identificadas e descritas nas certidões de origem oriundas da planta aprovada;</p> <p>II - as áreas non aedificandi de interesse ambiental serão identificadas no projeto de parcelamento do solo, sendo nelas anotada a finalidade de preservação à qual sirvam, devendo ser agregadas à unidade ou ao conjunto de lotes que se aprovam; e descritas nas certidões de origem oriundas de planta aprovada e serão geradoras de transferência de direito de construir.</p> <p>Autor: Júlio de Marco – Setor Técnico</p> <p>F: 23 – C: 0 – A: 0</p> <p>Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa A</p> <p>regulamentação da lei 6314/1990 pelo decreto 11.922/05 prevê a isenção de IPTU para as áreas caracterizadas como reserva particular ecológica, o que atendeu a proposta em parte. □ Impedir o parcelamento de áreas ambientalmente frágeis gera o aparecimento de áreas abandonadas pelo proprietário da gleba original, que ficam expostas a invasão e degradação. Sua incorporação à área de lote visa garantir que o proprietário se responsabilize pela sua manutenção. Sua inclusão dentre os geradores de TDC visa preservar a área e compensar o proprietário pela sua manutenção.</p>
<p>Proposta 4</p> <p>A - Transformar as seções de parcelamento em uma seção única sobre destinações das figuras de parcelamento e colocando o parcelamento vinculado em primeiro lugar e listando o parcelamento para condomínios.</p> <p>Autor: Júlio de Marco – Setor Técnico</p> <p>(F: 11 – C: 0 – A: 3)</p> <p>Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa</p> <p>Criar, na lei, uma seção sobre destinações do parcelamento do solo, incluindo o parcelamento para condomínio e parcelamento vinculado, deixando claro que estas se só caracterizam uma forma de utilizar cada uma das figuras de parcelamento (loteamento, reparcelamento, desmembramento e modificação de parcelamento).</p>
<p>Proposta 5</p> <p>A - Criar área mínima de lote em ZPAM igual a 10.000 m², área esta compatível com o interesse de preservação ambiental característico deste zoneamento.</p> <p>Autor: Executivo</p> <p>F: 19 – C: 3 – A: 0</p> <p>Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa</p> <p>As ZPAM são áreas com alto grau de interesse de preservação ambiental. Considera-se que áreas de lotes inferiores a 10.000 m² são incompatíveis com esta característica.</p>

<p>Proposta 6 A - Proposta alternativa Loteamento: transferência ao poder público de percentual correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área objeto do parcelamento, destinados à implantação de equipamentos urbano e comunitário e espaços livres de uso público, acrescidos do percentual de gleba necessário à implantação e/ou adequação do sistema viário. A determinação da localização das áreas a serem transferidas para o município deverá ser de comum acordo entre o poder público e o proprietário. Nos casos em que se tratar de aprovação de terreno para os quais já exista via lindeira implantada pelo poder público, desde que não se caracterize como empreendimento de impacto, não serão exigidas a fixação de diretrizes e nem a expedição de alvará de urbanização. Autor: Consenso F: 17 – C: 1 – A: 0 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa</p>
<p>Proposta 7 A - Desmembramento: sempre que for identificado que a região onde se promove o parcelamento do solo não demanda a transferência de parte ou de todo o percentual de áreas para ELUP, equipamentos urbanos ou equipamentos comunitários, a área transferida poderá ser destinada a HIS, em local a ser definido pelo município, preferencialmente em AEIS. Autor: Executivo F: 15 – C: 2 – A: 2 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa Potencializar a reserva de áreas transferidas ao município para utilização da política municipal de produção de unidades habitacionais de interesse social.</p>
<p>Proposta 8 A - Permitir que a transferência de área ao município possa ser feita em outro local, desde que haja interesse público manifesto pelo município, seja em caso de regularização ou de novo parcelamento e para qualquer tipologia de parcelamento. No caso das áreas a serem transferidas não se localizarem na área objeto do parcelamento, a nova área a ser transferida deverá representar o mesmo valor correspondente ao da área original, aplicando para a conversão, a tabela de valores imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI. Autor: Consenso F: 19 – C: 0 – A: 0 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa Dar flexibilidade ao processo de recepção de áreas pelo município, aumentando as alternativas para oferta de áreas pelo proprietário da gleba.</p>

<p>Proposta 9 A - Loteamento: desenvolvimento de padrões de urbanização alternativos (pavimentação, drenagem e contenção etc.), com estabelecimento de critérios para sua aplicação. Autor: Frederico G M Queiroz – Setor Técnico F: 13 – C: 0 – A: 6 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa</p>
<p>Proposta 10 A - Loteamento: admissão da utilização de espaços livres de uso público como separadores de quarteirões, para o cumprimento da exigência de extensão máxima de quarteirão nos parcelamentos. Autor: II Conferência F: 14 – C: 1 – A: 4 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa</p>
<p>Proposta 11 A - Parcelamento para condomínio: estabelecimento do limite máximo de área para condomínios em 100.000 m² (cem mil metros quadrados), sendo que, para condomínios com área entre 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) e 100.000 m² (cem mil metros quadrados), sua aprovação fica condicionada à elaboração de estudos de impactos urbanos e/ou ambientais a serem avaliados nos fóruns competentes. Autor: Executivo F: 22 – C: 0 – A: 2 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa Considera-se que a avaliação dos impactos urbanísticos provenientes do fechamento de grandes áreas tem impactos urbanísticos que exigem a realização de estudos específicos, não se restringindo somente à esfera do COMPUR.</p>
<p>Proposta 12 A - Parcelamento para condomínio: definir a largura mínima de 10m para as vias de circulação interna do condomínio, considerando 7m de pista de rolamento e 3 m de passeio. Autor: Patrícia E F Gomes – Setor Empresarial / Júnia M B Neves – Setor Técnico F: 23 – C: 1 – A: 0 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa Garantir melhor acessibilidade interna e facilitação de sua incorporação à malha viária no caso de futura reaprovação como loteamento.</p>

<p>Proposta 13 Parcelamento para condomínio: o sistema viário do condomínio poderia integrar-se ao sistema viário público em no máximo dois pontos. A quantidade de pontos passíveis de futura integração do condomínio ao sistema viário deverá ser determinada pelo executivo conforme procedimentos a serem regulamentados por decreto. Autor: Consenso F: 15 – C: 0 – A: 1 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa</p>
<p>Proposta 14 A - Parcelamento para condomínio: manutenção, dentro do condomínio, dos parâmetros do zoneamento em que está inserido. Aplicação dos parâmetros urbanísticos à unidade territorial. Autor: Grupo 4 F: 16 – C: 0 – A: 0 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa</p>
<p>Proposta 15 A - Parcelamento para condomínio: somente admitir a constituição de parcelamento para condomínios em um único lote. Autor: Executivo F: 24 – C: 0 – A: 0 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa Garantir a obrigatoriedade de constituição da pessoa jurídica (condomínio) compatível com a aprovação do parcelamento do solo e a manutenção da paisagem urbana.</p>
<p>Proposta 16 A - Parcelamento para condomínio: exigir que a aprovação do parcelamento para condomínio seja vinculada à aprovação do projeto de ocupação da área, do qual devem constar: 1. O sistema viário de circulação interna; 2. O espaço de interesse ambiental de propriedade particular, quando o terreno tiver características que justifiquem sua caracterização como áreas non aedificandae; 3. As unidades territoriais; 4.O número máximo de unidades residenciais, dado pela divisão do total da área das unidades territoriais pela quota de terreno/uh definida no zoneamento. Autor: Executivo F: 23 – C: 0 – A: 0 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa O projeto de ocupação da área é um instrumento importante para a aprovação do parcelamento para adequá-lo às exigências da lei federal 4.591/64, que dispõe sobre condomínios e incorporações. Já é adotado para condomínios residenciais e industriais na legislação vigente.</p>

<p>Proposta 17 A - Reparcelamento: autorização ao poder executivo para desafetação do domínio público no caso de alteração de traçado viário. Autor: Executivo F: 22 – C: 0 – A: 1 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa A exigência de lei de desafetação para aprovação de reparcelamentos é desnecessária, uma vez que é obrigatória a manutenção do percentual de áreas de domínio público.</p>
<p>Proposta 18 A - Modificação de parcelamento: regulamentação do art. 39 da lei nº 7.166/96 para tornar-se automática por parte do poder executivo a regularização da parte remanescente da desapropriação parcial de lote. Autor: II Conferência F: 24 – C: 0 – A: 0 Resultado: Aprovada</p>	<p>“Art. 39 - a parte remanescente da desapropriação parcial de lote pertencente a parcelamento aprovado deve respeitar o previsto no art. 17. § 1º - pode o proprietário fazer requerimento visando a regularizar a parte remanescente resultante de desapropriação. § 2º - os ônus da instrução do requerimento previsto no parágrafo anterior são de exclusiva responsabilidade do executivo. § 3º - o executivo tem o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar do protocolo do requerimento, para providenciar a regularização requerida, sem ônus para o requerente . § 4º - o procedimento de regularização referido no § 1º configura modificação de parcelamento.”</p>
<p>Proposta 19 A - Desmembramento: Aprovação de lote lindeiro a via arterial cujo registro em cartório de registro de imóvel comprove área inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados). Autor: II Conferência F: 24 – C: 0 – A: 0 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa</p>
<p style="text-align: center;">REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES</p>	
<p>Proposta 1 A - A regularização de caráter social deverá abranger também os imóveis inseridos em ZEIS e AEIS. Autor: Executivo F: 16 – C: 0 – A: 0 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa Estender a abrangência do benefício da regularização e da gratuidade à população de baixa renda.</p>

<p>Proposta 2 A - Retirar a obrigatoriedade de avaliação do Compur para a regularização do parcelamento. Autor: Executivo F: 16 – C: 0 – A: 1 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa Por se tratar de regularização de situações consolidadas, o Compur já delegou a análise da regularização de parcelamento do solo ao executivo. Os procedimentos de análise já estão definidos, devendo os mesmos apenas ser incorporados à regulamentação da lei de regularização, por decreto.</p>
<p>Proposta 3 A - Eliminar a apresentação da certidão de feitos ajuizados e incluir no termo de compromisso declaração relativa à inexistência de pendências judiciais em relação ao imóvel. Autor: M^a De Fátima D Camargos – Setor Empresarial F: 16 – C: 0 – A: 0 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa - Garantir a proporcionalidade das multas ao valor do imóvel e incentivar a quitação destas. Para os imóveis enquadrados na regularização de caráter social, a lei 9074/05 já prevê, em seus arts. 18 e 19, o cancelamento das multas aplicadas em data anterior à sua publicação. Autor: Executivo - É injusto cobrar a multa do imóvel que foi autuado e penalizar o proprietário pelo azar do fiscal ter visitado o seu imóvel. Os imóveis irregulares seriam beneficiados pela sorte de não ter sido fiscalizado. Autor: Marcelo da Costa – Setor Técnico</p>
<p>Proposta 4 A – Prever, para o cidadão que, no requerimento de regularização, optar por quitar as multas aplicadas por execução irregular de obra em data anterior à vigência da lei 9074/05, desconto de 1/3 em cada multa, sendo que o somatório de todas as multas não poderá ultrapassar 1/3 do valor venal do imóvel. Autor: Executivo F: 6 – C: 10 – A: 1 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa Garantir a proporcionalidade das multas ao valor do imóvel e incentivar a quitação destas. Para os imóveis enquadrados na regularização de caráter social, a lei 9074/05 já prevê, em seus arts. 18 e 19, o cancelamento das multas aplicadas em data anterior à sua publicação. Autor: Executivo É injusto cobrar a multa do imóvel que foi autuado e penalizar o proprietário pelo azar do fiscal ter visitado o seu imóvel. Os imóveis irregulares seriam beneficiados pela sorte de não ter sido fiscalizado. Autor: Marcelo da Costa – Setor Técnico</p>
<p>Proposta 5 A - Valor a ser pago pela regularização não deve ultrapassar 10% do valor venal do imóvel. Autor: Marcelo F. da Costa – Setor Técnico F: 7 – C: 10 – A: 1 Resultado: Reprovada</p>	<p>Justificativa 1/3 pode inviabilizar a regularização.</p>
<p>Proposta 6 A - Estabelecer nova política de penalização por execução de obra em desacordo com a legislação, de modo a adequar o valor das multas aplicadas ao valor venal do imóvel. Autor: Executivo F: 17 – C: 0 – A: 1 Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa É comum que o valor das multas aplicadas por descumprimento dos parâmetros urbanísticos atinja cifra que se aproxima ou supera o valor do imóvel. Adequar o valor das multas visa dar efetividade à fiscalização de obras.</p>

<p>Proposta 7</p> <p>A - Que a regularização das edificações seja feita de acordo com a data de sua construção, conforme legislação vigente à época da construção.</p> <p>Autor: Marcelo F da Costa – Setor Técnico</p> <p>F: 13 – C: 0 – A: 2</p> <p>Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa</p> <p>Existem fotos aéreas que atestam a data de construção da edificação.</p> <p>Nada mais justo que analisar o projeto pela legislação vigente à época, pois a legislação anterior tende a ser mais branda.</p>
<p>RECOMENDAÇÃO</p> <p>Revisão de procedimentos de análise de projetos, dos prazos e dos números de exames.</p> <p>Autor: Marcelo F. da Costa – Setor Técnico</p> <p>F: 14 – C: 0 – A: 0</p> <p>Resultado: Aprovada</p>	<p>Justificativa</p> <p>São contraproducentes os indeferimentos, pois o requerente tem que reiniciar todo o processo e esperar toda a tramitação novamente, além de ter que pagar as taxas outra vez.</p>