PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA
Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI N° 244 /2023

Dispõe sobre o Desdobro e a Unificação de lotes urbanos no território do Município de Santana de Parnaíba e dá outras providências.

ANTONIO MARCOS BATISTA PEREIRA, Prefeito do Município de Santana de Parnaíba, no Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal de Santana de Parnaíba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

Art. 1º O Desdobro e a Unificação de lotes urbanos atenderão aos princípios e normas previstos nesta Lei e demais disposições constantes da legislação federal e estadual.

Art. 2º Esta Lei trata unicamente de Desdobro e Unificação de lotes oriundos de parcelamento do solo nas modalidades loteamento e desmembramento previamente aprovados pelo Poder Público Municipal e registrados ou inscritos junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único. As modalidades Loteamento, Desmembramento de Gleba em Lotes e Desmembramento de Gleba em Glebas serão regidas pelo disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, pela Lei Municipal nº 2.462, de 12 de setembro de 2003 e pela Lei Municipal nº 3.382, de 5 de maio de 2014 e suas alterações ou dispositivos legais que venham a sucedê-las.

Art. 3º Para os fins desta Lei adotam-se as seguintes definições:

I - ALINHAMENTO - É a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;

II - ÁREA INSTITUCIONAL - Áreas destinadas a equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde e lazer;

III - ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APA) - Extensa área natural, com certo nível de ocupação humana, que garante a proteção e conservação de atributos bióticos, abióticos, estéticos ou culturais importantes para a qualidade de vida da população;

IV - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo eassegurar o bem-estar das populações humanas;

Lucas Soares
Cleg

V - ÁREAS VERDES URBANAS - Espaços públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias ou equipamentos urbanos, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, preservação da biodiversidade, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística;

VI - ÁREAS DE RELEVANTE VALOR AMBIENTAL - Áreas definidas conforme art. 8° da Lei Municipal nº 2.823, de 18 de setembro de 2007 e suas alterações;

VII - DESDOBRO - Parcelamento em dois ou mais lotes a partir de um lote existente, oriundo de loteamento ou desmembramento de gleba em lotes anteriormente aprovado;

VIII - DESMEMBRAMENTO - Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

IX - DIVISA - Delimitação entre dois lotes ou entre lote e área pública;

X - FAIXA NÃO EDIFICANTE - Faixa de terreno destinada a passagem de tubulações de infraestrutura ou faixa de terreno definida em lei para ampliação do viário existente; onde é proibida qualquer edificação sobre a faixa;

XI - FRENTE ou TESTADA PRINCIPAL - Divisa do terreno (gleba ou lote) lindeira com o logradouro público que lhe dá acesso; que coincide com o alinhamento da via, que é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;

XII - GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento, nas modalidades Loteamento, Desmembramento ou Arruamento.

XIII - LOTE - Área resultante de Loteamento ou Desmembramento com frente para a via de circulação oficial;

XIV - LOTEAMENTO - Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XV - PARCELAMENTO DE SOLO - Subdivisão de gleba ou lote;

XVI - SERVIDÃO DE PASSAGEM - Faixa que incide sobre um lote onde um terceiro tem autorização para passagem, como por exemplo: linhas de alta tensão, emissários de esgoto, adutoras de água potável, etc., ou mesmo para dar acesso à uma área encravada;

XVII - UNIFICAÇÃO - Composição de dois ou mais lotes pertencentes a loteamento e desmembramento regulares em um único lote;

XVIII - UNIFICAÇÃO COM DESDOBRO DE LOTE - Composição de dois ou mais lotes pertencentes a Loteamento e Desmembramento regulares em um único lote, seguido da subdivisão do lote gerado em dois ou mais lotes menores;

XIX - VIA OFICIAL - Via de uso público, aceita e declarada ou reconhecida como oficial pelo Poder Público.

CAPÍTULO II
DO DESDOBRO

Art. 4º O desdobro de lotes no território do Município será concedido mediante processo regular quando o lote resultante atender às dimensões mínimas de testada e de área estabelecidas para o zoneamento em que se situam.

Art. 5º Serão admitidos desdobros que resultem em no máximo 20 (vinte) lotes.

§ 1º Desdobros que resultem a partir de 11 (onze) lotes somente serão aprovados, caso todos os lotes sejam servidos por rede de água, esgotos, guias, sarjetas, energia e iluminação pública, o que deve ser comprovado mediante apresentação de certidão da Prefeitura ou das Concessionárias prestadoras de serviços públicos.

§ 2º Parcelamentos a partir de 21 (vinte e um) lotes deverão atender às disposições da LeiFederal nº 6.766, de 1979.

Art. 6º Fica vedado o desdobro sucessivo de lotes pelo mesmo proprietário pelo prazo de 05 (cinco) anos a partir da emissão do primeiro Alvará de Desdobro para o lote.

Art. 7º O lote resultante de desmembramento somente será desdobrado após eventual reserva de áreas institucionais e áreas verdes/sistemas de lazer omitidas no desmembramento que lhe deu origem.

Art. 8º Fica proibido desdobro que resulte em lote com frente para viela sanitária, faixa ou via de servidão, ou para via particular.

Art. 9º Nenhum lote resultante de desdobro deverá ter declividade superior a 30% em qualquer sentido, independente da situação já existente do lote original.

Art. 10. Fica proibido o desdobro de lote classificado como pertencente à área de risco pelo órgão competente.

Art. 11. Os lotes desdobrados que não contenham edificações deverão permitir que, descontados os recuos, seja alcançada ocupação mínima de 40%.

Art. 12. Lotes sobre os quais incidam faixas não edificantes de expansão do viário, de passagem de águas pluviais, área de preservação ou proteção ambiental, área de preservação permanente, faixa de servidão de passagem ou acesso a outro lote ou faixa de servidão de linhas de transmissão não serão desdobrados caso os lotes resultantes não apresentem viabilidade de ocupação, mesmo que respeitem as dimensões e áreas mínimas da zona.

§ 1º Considera-se viável o lote desdobrado que tenha área continua restante, livre das interferências descritas no **caput** do artigo e dos recuos previstos conforme o zoneamento e garanta ocupação mínima de 40% da sua área.

§ 2º Não serão consideradas para a viabilidade as interferências quando totalmente inseridas nas faixas de recuos obrigatórios determinadas para a zona.

Art. 13. Lotes que possuam áreas edificadas até a data da publicação desta Lei, regulares ou não, serão desdobrados desde que as edificações não incidam sobre área pública, área de preservação permanente, faixas não edificantes, faixas de servidão ou excedam os limites do lote resultante.

Parágrafo único. A emissão do Alvará de Desdobro não implica no reconhecimento de regularidade, salubridade ou estabilidade de edificação existente no local.

CAPÍTULO III
DA UNIFICAÇÃO

Art. 14. A unificação de lotes resulta em uma unidade de lote.

Art. 15. Na unificação de lotes que possuam faixa não edificante, exclusivamente para o escoamento de esgotos e águas pluviais, poderá ser feita a alteração da faixa, contanto que:

a) seja preservado o escoamento das águas pluviais de todos os lotes lindeiros;

b) seja implantada junto às divisas do lote e mantida a largura original da faixa em toda sua extensão.

Art. 16. Se algum dos lotes envolvidos na unificação estiver classificado como pertencente a área de risco, o processo deverá ser avaliado pelo órgão competente.

Art. 17. Lotes que possuam áreas edificadas, regulares ou não, serão unificados desde que as edificações não incidam sobre área pública, área de preservação permanente, faixas não edificantes, faixas de servidão ou excedam os limites do lote resultante.

CAPÍTULO IV
DA UNIFICAÇÃO COM DESDOBRO

Art. 18. Será admitida, no mesmo processo, a unificação de lotes seguida de desdobro.

Art. 19. Os lotes desdobrados resultantes deste processo deverão atender ao disposto nos Capítulos II e III desta Lei.

CAPÍTULO V
DA CORREÇÃO ADMINISTRATIVA

Art. 20. Fica instituída a Correção Administrativa de Desdobro ou de Unificação para os casos em que sejam constatadas, a qualquer tempo, inexatidões no projeto aprovado.

Parágrafo único. A Correção Administrativa ou de ofício pelo Município somente será admitida mediante apresentação de Nota Devolutiva do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 21. Será emitida Certidão Corretiva para os casos em que a correção possa ser feita por este meio.

Art. 22. Nos casos em que não seja possível atender à Nota Devolutiva por meio de Certidão, será admitida a correção ou substituição das plantas e/ou memoriais descritivos do processo de desdobro ou unificação original.

Art. 23. Excluem-se da possibilidade de correção os casos em que forem constatadas infrações à legislação vigente à época da aprovação.

CAPÍTULO VI
DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 24. Os documentos necessários para protocolo dos processos de que trata esta Lei serão regulamentados por Decreto do Executivo municipal a ser promulgado no prazo de 90 dias corridos a partir da data de publicação desta lei.

Art. 25. A unificação e o desdobro com unificação de lote dar-se-ão somente em lotes que pertençam ao mesmo loteamento.

Art. 26. Não serão desdobrados lotes que tenham matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis em data posterior à vigência da Lei Federal nº 6.766, de 1979 e que pertençam a parcelamentos não aprovados pela municipalidade.

Art. 27. Lotes que possuam frente para viário oficial não executado ficam impedidos de serem desdobrados ou unificados até que a via esteja implantada, ainda que não pavimentada.

Art. 28. O desdobro ou unificação de lotes que possuam áreas verdes urbanas, áreas de proteção ambiental ou áreas de preservação permanente deverão ter anuência prévia das autoridades ambientais do município.

Art. 29. Lotes inseridos em Áreas de Relevante Valor Ambiental deverão ter manifestação prévia do CONDEMAS (Conselho de Defesa do Meio Ambiente Municipal Sustentável), conforme previstono art. 8° da Lei Municipal nº 2.823, de 2007, que institui o Código Ambiental de Santana de Parnaíba.

Art. 30. Lotes sobre os quais incidam alienação fiduciária, hipoteca ou qualquer meio de financiamento ou empréstimo em que algum dos lotes seja dado em garantia somente serão desdobrados ou unificados mediante anuência expressa do agente financeiro.

Art. 31. Em caso de qualquer divergência entre as informações reais e as da matrícula do lote, o interessado deverá providenciar sua retificação administrativa ou judicial, e apresentar cópia da matrícula retificada para análise e aprovação da unificação e/ou desdobro.

Art. 32. A Prefeitura poderá, em qualquer momento da análise do processo, exigir a apresentação do projeto com levantamento georreferenciado.

Art. 33. Em loteamentos que estejam impostas restrições convencionais, normas ou regulamentosinternos, os projetos deverão ser previamente aprovados pelas associações constituídas, quando existirem, e apresentados à municipalidade na ocasião da aprovação da unificação e/ou desdobro.

Art. 34. As restrições de parcelamento do solo e as medidas mínimas de lote, presentes em normas específicas de loteamento, quando mais restritivas que a legislação municipal, serão aplicadas para aprovação da unificação e/ou desdobro.

Art. 35. A validade dos Alvarás de que trata esta Lei é de 180 (cento e oitenta) dias corridos a contar da data de sua expedição.

§ 1º Caso a unificação e/ou o desdobro não sejam levados a registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis no prazo de validade do respectivo Alvará, o processo será cancelado automaticamente e deverá o interessado ingressar com novo processo junto à Prefeitura.

§ 2º Para que seja efetivada a inscrição cadastral e o número oficial do(s) lote(s) resultante da unificação e/ou do desdobro na Base Cadastral e tributária do Município (IPTU), conforme aprovação urbanística, o interessado deverá apresentar a(s) nova(s) matrícula(s) do Oficial de Registro de Imóveis, por meio do Protocolo Geral da Prefeitura.

§ 3º Para a aprovação de Alvarás de construção, de reforma, de regularização e habite-se nos lotes resultantes do projeto, o interessado deverá apresentar a nova matrícula no Oficial de Registro de Imóveis da unificação ou do desdobro.

Art. 36. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santana de Parnaíba, 6 de dezembro de 2023.

ANTONIO MARCOS BATISTA PEREIRA
Prefeito Municipal

PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA
Estado de São Paulo

MENSAGEM Nº 082/2023

Santana de Parnaíba, 6 de dezembro de 2023.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Permito-me remeter a Vossa Excelência, para a apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, o anexo Projeto de Lei que visa regulamentar o Desdobro e a Unificação de lotes urbanos no território do Município de Santana de Parnaíba.

A criação da lei almejada com este Projeto busca implementar o desdobro e o remembramento que não se submetem às exigências do registro especial de loteamento da Lei Federal 6.766, de 1979, e ou, aprovação da Lei Federal nº 13.465, de 2017, devendo ser regulados pela legislação municipal, que deve definir, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, nos termos do § 1º do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

Em relação à competência para apresentar proposta legislativa acerca do tema, disciplinam a Lei Orgânica deste Município, em seus arts. 47 e 54, bem como, o Regimento Interno da Câmara desta municipalidade, em seu art. 201 acerca das hipóteses em que a iniciativa legislativa compete privativamente ao Chefe do Executivo.

O Projeto de lei que discipline servidores públicos, o regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria; que disponha sobre a criação, transformação ou extinção de cargos, funções ou empregos públicos na Administração Direta e autarquia, bem como a fixação de alteração da remuneração do cargo, emprego ou função; e que reze a respeito da criação, estruturação e atribuições das secretarias ou departamentos equivalentes e órgãos da Administração Pública, é de iniciativa privativa do Chefe do Poder Executivo.

A propositura em análise disporá sobre o Desdobro e a Unificação de lotes urbanos no território do Município de Santana de Parnaíba e envolverá esforços conjuntos de várias pastas e departamentos, nestas circunstâncias, a iniciativa do processo legislativo é constitucionalmente privativa do Prefeito, inexistindo, desta forma, inconstitucionalidade formal (ou nomodinâmica) subjetiva na apresentação deste Projeto de Lei.

A questão sob análise é matéria eminentemente de interesse local, em total observância do art. 30, inc. I da Constituição Federal, não se constatando inconstitucionalidade formal (ou nomodinâmica) orgânica, por não invadir competência assegurada constitucionalmente a outros entes federados, mas sim exercício regular de competência constitucionalmente prevista.

Estes são, em apertada síntese, os motivos que ensejam a apresentação do referido projeto de lei, os quais, espero, sejam suficientes para embasar a análise a ser procedida pela Colenda Edilidade, culminando com a integral aprovação da matéria.

Em razão do exposto, e ao ensejo, também solicito a Vossa Excelência, como Presidente dessa Colenda Casa, que o presente projeto seja apreciado pelos Nobres Vereadores em regime de urgência, conforme permite o artigo 43, § 1°, da nossa Carta Municipal.

Na certeza de poder contar com a costumeira atenção desse Douto Colegiado, subscrevo-me, reiterando, nesta oportunidade, a Vossa Excelência e Nobres Pares, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

ANTONIO MARCOS BATISTA PEREIRA
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
VICENTE AUGUSTO DA COSTA
DD. Presidente da Câmara Municipal de
SANTANA DE PARNAÍBA (SP).