



Prefeitura Municipal de Divinópolis

PARECER TÉCNICO nº. 359/13

Divinópolis, 05 de março de 2013.

Requerente: Antônio Castro de Medeiros.

Referência: PA nº. 05092/13 - PI 022/13.

Assunto: "Atribuição de zoneamento do lote nº 40, da quadra 201, zona 45, situado na Rua José Gonçalves Ribeiro, no lugar denominado 'Fazenda do Areão'."

Com relação à solicitação em epígrafe, temos a esclarecer:

- Através do Processo Administrativo nº. 41099-068/2010 de 25/11/2010, foi solicitado a subdivisão de Gleba do qual originou o Parecer Técnico nº. 241/10-Políticas Urbanas que concluiu tratar-se de loteamento e recomendou que o processo atendesse aos requisitos exigidos pelas Leis 2.429/88, seguindo os trâmites normais de aprovação estabelecidos pela referida Lei.
- A planta da subdivisão apresentada pelo requerente não tem carimbo de aprovação da Prefeitura Municipal de Divinópolis, porém, segundo pesquisa ao Sistema de Arrecadação Tributária do Município de Divinópolis, foi constatado que os lotes nº. 20, 40, 52, 216, 394, 435, 482 e 500, da quadra 201, zona 45, foram criados a partir de subdivisão da Gleba 250 com o nº. de registro 20233/11, aprovada em 20/04/2011 pela Diretoria de Cadastro e Fiscalização;
- Quando da aprovação da subdivisão, já estava em vigor, desde 1988, a Lei nº. 2.429/88 de parcelamento do solo, que estabelece normas e obrigações a serem cumpridas pelo empreendedor para a execução de loteamento e desmembramentos;
 - A Lei nº. 2.429/88 define claramente em seu artigo 1º:
 - "§ 1º - Considera-se loteamento a 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 existentes.
 - § 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, 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";
- A subdivisão da Gleba 250 gerou 8 lotes, e foram repassados ao Município 2 deles, sendo o lote nº. 216 de 1.556,26m² destinado a área institucional e o lote nº. 500 com 903,98m² destinado a adequação da Estrada Velha/ Serra Negra;
- As áreas dos Lotes nº. 216, transferida ao Município de Divinópolis como sendo área institucional, e nº. 482, estão situadas, segundo planta apresentada, no prolongamento da Rua Jesus de Souza. A Lei 2.429/88 determina em seu artigo 9º que "As vias de circulação do loteamento deverão ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local." (Grifo nosso).
- A Lei Municipal 2.429/88, em seu artigo 8º estabelece que "o comprimento máximo das quadras será de 150 (cento e cinquenta) metros". Com o lote nº. 482 ocupando espaço que seria destinado para a continuação da Rua Jesus de Souza, a subdivisão proposta na área fará exceder este limite máximo de comprimento estabelecido por lei;
- Segundo o Mapa Rodoviário do Município de Divinópolis (aprovado pela Lei nº. 1316/77) e informações verbais da Secretaria de Cadastro e Fiscalização (SECAF), a Estrada Velha – Serra Negra é uma estrada municipal secundária, e, portanto, o requerente deverá obedecer ao limite de 15m (quinze metros) ao

1



Prefeitura Municipal de Divinópolis

longo de Estradas e Rodovias para área “non aedificandi”, como estabelecido pela Lei Municipal nº. 2.429/88, e a todas as outras pertinentes ao assunto;

- A Lei sobre o Parcelamento do Solo Urbano de Divinópolis (Lei nº. 2.429/88) define, em seu artigo 12, parágrafo 6º:

“Artigo 12 – Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, estradas vicinais, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica e dutos, será obrigatória a reserva de faixa paralela de terreno “non aedificandi”, com dimensões mínimas variáveis. (NR Lei 5.239/01)

§ 6º - Junto às rodovias, estradas vicinais, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixa paralela de terreno “non aedificandi” de no mínimo de 15 (quinze) metros de cada lado, medidos a partir da faixa de domínio público das mesmas, conforme determina Lei Federal 6.766, de 19/12/79. (NR Lei nº 5.239/01)”;

- O requerente, em momento algum, apresentou planta com localização de mananciais, cursos de água e área de preservação permanente nas proximidades da Gleba parcelada;

- Segundo informações do Sistema de Arrecadação Tributária do Município de Divinópolis, a Estrada velha não possui nenhum serviço de infra-estrutura urbana, e por isso, o loteador não poderia ter aberto lotes voltados para ela, como determina a Lei 2.429/88;

- Informamos também que há um erro de correspondência do nome da rua paralela a Rodovia MG 050. A Lei Nº. 4606/1999, denomina como “Rua José Gualberto Ribeiro” a Rua 1 (Um), no Bairro Jardim Real. Na documentação apresentada pelo requerente, a rua aparece como “José Gonçalves Ribeiro”;

- Também em relação à Rua José Gualberto Ribeiro, informamos que não está clara a regularidade da mesma. A referida rua está legal como sendo via pública até o limite do Bairro Jardim Real. No trecho compreendido entre o lote nº. 52, da quadra 201, e a Estrada Velha, não temos informações sobre a titularidade da via, e se a mesma foi transferida ao município. Vale lembrar que, segundo planta apresentada pelo proprietário em 2010, quando foi emitido o primeiro Parecer Técnico acerca da subdivisão da Gleba 250, a mesma fazia confrontação com a Rodovia Estadual MG 050, ou seja, o trecho tratado como via pública era parte integrante da Gleba original, portanto mais uma vez comprovada a abertura de via;

- Mesmo com os dois lotes repassados ao Município, o empreendimento está caracterizado como loteamento e foi realizado claramente em desacordo com a lei de parcelamento, trazendo prejuízos aos cofres públicos, como demonstrados no quadro comparativo a seguir:

Obrigações em atendimento a Lei Municipal de Parcelamento	Desmembramento aprovado	Consequências
Transferência de áreas ao município de no mínimo de 35%, sendo: - 10% - Área Institucional: 1.528,00 m ² - 20% - Sistema Viário: 3.056,00 m ² - 5% - A. Verdes, Praças: 764,00 m ²	Foram transferidas ao município as áreas: - 10,18% - Área institucional : 1.556,26m ² - 5,91% - Sistema viário : 903,98m ² - 0% - A. Verdes, Praças : 000,00 m ²	Conforme artigo 7º da lei de parcelamento o empreendedor deveria ter repassado ao município, no mínimo, uma área corresponde a 5.348,00 m ² e foram repassados apenas 2.460,24 m ² , ficando o município no prejuízo de 2.887,76 m ² de área.
TOTAL 5.348,00 m ²	TOTAL 2.460,24 m ²	

2

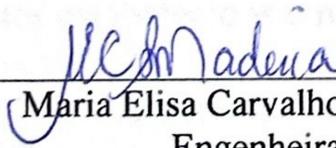


Prefeitura Municipal de Divinópolis

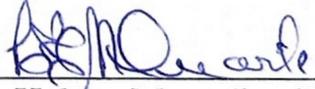
Executar toda infraestrutura necessária para implantação do loteamento: terraplenagem, rede de esgoto, rede de água, rede de drenagem pluvial, rede de energia elétrica, pavimentação, demarcação dos lotes com marcos de concreto.	Não temos conhecimento de exigências impostas pela Prefeitura.	Prejuízo aos cofres públicos, considerando a possibilidade do município ter arcado com as despesas de implantação da infraestrutura, na Rua José Gualberto Ribeiro. A Estrada Velha não é dotada de infra-estrutura e com a aprovação os custos ficam a cargo da Prefeitura.
Licenciamento ambiental junto ao CODEMA	Não houve licenciamento ambiental.	A falta deste licenciamento pode trazer prejuízos ao meio ambiente por supressão inadequada de vegetação e ocupação de áreas de preservação. Falta de pagamento das taxas de licenciamento ambiental trazendo prejuízos financeiros.
Pagamentos de taxas referentes à emissão das diretrizes e alvará de execução de obras.		O andamento dado ao processo não exigiu o pagamento das taxas referentes à aprovação, emissão de diretrizes e alvará de execução de obras.

Feitos os levantamentos e os esclarecimentos, os técnicos desta secretaria concluem que a subdivisão aprovada é claramente caracterizada como um loteamento e deveria ter passado por um processo de parcelamento do solo atendendo integralmente a Lei Municipal nº 2.429/88 e outras pertinentes ao assunto. Portanto um parecer favorável de atribuição de zoneamento permitirá o uso e a ocupação do solo daquele local e entendemos que seríamos coniventes com a aprovação realizada em desacordo com a lei.

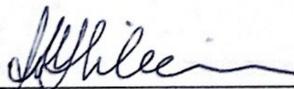
Recomendamos que antes da atribuição de zoneamento que deixaria o terreno apto à ocupação, que a área passe por um processo de regularização e que o empreendedor/proprietário arque com as obras de infra-estrutura e a transferência de 2.887,76 m² de área ao município, em complementação ao que é previsto pela lei em vigor na data da aprovação da subdivisão.



Maria Elisa Carvalho Souto Madeira
Engenheira Civil



Lúcia Helena Marcolino Duarte
Geógrafa



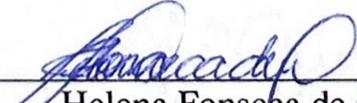
Andréa Menezes Leão Silveira
Arquiteta



João Miguel Pereira
Engenheiro Civil



Adelmo Coelho Saldanha
Engenheiro Civil



Helena Fonseca de Oliveira
Arquiteta