DECRETO MUNICIPAL Nº 279, DE 29 DE JULHO DE 2004

"AUTORIZA A ALTERAÇÃO DO PROJETO DO LOTEAMENTO DENOMINADO VILLAREJO SOPÉ DA SERRA, EM CONFORMIDADE COM PROJETO DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO, ELABORADO PELA MUNICIPALIDADE, DE ACORDO COM O ARTIGO 28 DA LEI FEDERAL Nº 6.766/79, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

JOSÉ LEONEL SANTI, Prefeito Municipal de Cabreúva/SP, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, e,

CONSIDERANDO a aprovação do loteamento pela Municipalidade, através do Decreto nº 01, de 25 de Janeiro de 1.979, denominado "Villarejo Sopé da Serra", com área total de 1.955.827,71m², parcelado em 1.259 lotes, com as restrições constantes do mesmo projeto, dentre elas a proibição de instalação de estabelecimentos comerciais, bancários, hospitalares, templos religiosos, bem como condições especiais de implantação das edificações, que limitou a área dos lotes em, no mínimo, 1.000 (um mil) metros quadrados, sofreu ao longo do tempo alterações de fato;

CONSIDERANDO que o loteamento ao ser implantado tinha como meta transformar-se no chamado loteamento "fechado", e em razão disso constou do contrato de aquisição várias restrições, dentre elas o tamanho mínimo dos lotes e a proibição da instalação de estabelecimentos hospitalares, comerciais, industriais;

CONSIDERANDO que o loteamento encontra-se totalmente descaracterizado como loteamento de "alto padrão", os lotes originariamente de 1.000 (um mil) metros quadrados foram retaliados pelos proprietários em lotes de até 125m² (cento e vinte e cinco) metros quadrados e testada mínima de 5,00m, com a

D.E. 1034432B - 85

construção de edificações em situação irregular e os títulos aquisitivos sem acesso ao Cartório de Registro de Imóveis;

CONSIDERANDO que hoje a população atinge, aproximadamente, 13.000 (treze mil) habitantes, que vivem nos imóveis com as construções irregulares e sem o título de propriedade;

CONSIDERANDO que, na necessidade de evitar-se a favelização do loteamento, a Municipalidade tem envidado todos os esforços no sentido de buscar a regularização da situação registraria e das edificações, bem como, das casas comerciais, pronto socorro, pequenas indústrias, unidades escolares, templos religiosos, ali instalados.

CONSIDERANDO que em contato com os moradores e a Associação Amigos do Villarejo, a Municipalidade promoveu um debate acerca da regularização e da alteração do padrão dos lotes, da liberação das restrições quanto à existência de estabelecimentos comerciais, hospitalares e templos religiosos, pequenas indústrias, unidades escolares, aliás, todos já existentes e consolidados e da regularização das construções, obtendo a aprovação quanto às mudanças visando a regularização da situação de fato do loteamento;

CONSIDERANDO que para tal desiderato a Municipalidade, através de sua Secretaria de Obras efetuou um levantamento completo da situação atual do loteamento, identificando quais as quadras onde proliferaram os desdobros, quantos desdobros foram efetuados, quais as situações irreversíveis, gerando assim o Projeto para a Regularização dos Parcelamentos de fato instalados;

CONSIDERANDO que o referido fracionamento do Loteamento denominado "Villarejo Sopé da Serra" já possui Parecer Técnico Florestal expedido pelo Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais - DEPRN autorizando sua regularização – Processo SMA nº 67.433/03, anexo;

CONSIDERANDO que as alterações não atingem os limites perimetrais do imóvel e estão ressalvados os aspectos urbanísticos;

CONSIDERANDO que os eventuais direitos de terceiros, bem como de confrontantes, já foram presumivelmente

D.E. 1034328 - 85

resguardados com a publicação dos editais para a efetivação do registro original do Loteamento, bem como, com a convocação para a Assembléia Geral, nos termos do parecer proc. C.G. 73.203/85 – Capital – 17/04/85, aprovado em 19 de Abril de 1985 pelo Exmo. Sr. Des. Corregedor Geral da Justiça;

CONSIDERANDO que dispõe o artigo 28 da Lei Federal nº 6.766/79, que: "Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação";

CONSIDERANDO o que ensina Diógenes Gasparini, na sua festeja obra "O Município e o parcelamento do Solo", editora Saraiva, 1988, 2ª edição, página 124/125, que: "Registrado o parcelamento pode surgir, por interesse do loteador, dos adquirentes ou destes e do loteador, a necessidade de se alterar parcialmente o projeto registrado. Por alteração parcial do plano deve-se entender modificações na disposição, por exemplo, das quadras, dos lotes, do traçado viário e das áreas públicas. Alteração também pode alcançar o tamanho das quadras e dos lotes ou a supressão de parte da área pública. A alteração quando do interesse do loteador, é por ele requerida junto aos órgãos municipais por petição fundamentada".

D E C R E T A:

Artigo 1º - Fica aprovada a alteração do Projeto do Loteamento denominado "Villarejo Sopé da Serra", para que sejam regularizados os lotes objeto de fracionamento em conformidade com o Projeto de Regularização de Parcelamento em anexo, elaborado pela Municipalidade visto que apresentam área mínima de 125m^2 e testada mínima de 5,00m para a via pública, em conformidade com a Lei Federal nº 6766/79, Lei Complementar Municipal n°129 de 30 de dezembro de 1996 e Lei Complementar Municipal nº 94 de 31 de maio de 1995.

D.E. 1034432B - 85

Artigo 2º - Fica aprovada a alteração para permitir-se o funcionamento de estabelecimentos comerciais e congêneres, bancários, entidades assistenciais, hospitalares, pronto socorro, escolas, creches, estabelecimentos industriais de pequeno porte, micro empresas, templos religiosos, desde que observadas as restrições quanto ás edificações e locais de instalação previstas na legislação municipal, no Loteamento denominado "Villarejo Sopé da Serra".

Artigo 3º - Fica também aprovada a alteração para cancelar-se as exigências constantes da cláusula décima primeira do contrato padrão do Loteamento denominado "Villarejo Sopé da Serra".

Artigo 4º - Fica fazendo parte do presente Decreto para efeito de regularização de situação existente, as plantas e memoriais relativos ao parcelamento efetivamente implantados no Loteamento denominado "Villarejo Sopé da Serra".

Artigo 5º - O conjunto das Quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N e O, passam a denominar-se "Jardim Residencial Bela Vista".

Artigo 6º - Os fracionamentos não abrangidos pelo presente Decreto e conseqüentemente pelo Projeto de Regularização, poderão ser regularizados pelo regime de condomínio, devendo receber aprovação prévia individualizada por processo administrativo, junto ao órgão competente em conformidade com o Decreto de Regularização nº 43284 de 03 de Julho de 1998 da APA Cabreúva.

Artigo 7º - Fica proibido a partir desta data, o parcelamento de qualquer lote no Loteamento denominado "Villarejo Sopé da Serra".

Artigo 8º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, averbando-se-o junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itu/SP, para que produza os seus legais efeitos.

D.E. 1034432B - 85

Artigo 9º - Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto municipal n° 238, de 02 de Setembro de 2000.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREÚVA, aos 29 de Julho de 2004.

JOSÉ LEONEL SANTI
PREFEITO MUNICIPAL DE CABREÚVA/SP

PUBLICADO no Diário Oficial do Município e registrado no Setor de Expediente e Registro da Prefeitura Municipal de Cabreúva, aos 29 de Julho de 2004.

MARIA SUELI SOARES DE MACEDO
ASSESSORA DE GABINETE

D.E. 1034328 - 85

33
(1)

SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
COORDENADORIA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL E PROTEÇÃO DE RECURSOS NATURAIS
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE PROTEÇÃO DE RECURSOS NATURAIS
Equipe Técnica de Jundiaí

Ofício nº 119/03-deprn-etju
Ref. Processo SMA nº 67.433/03

Jundiaí, 04 de abril de 2003

Ilmo. Sr.

Em atenção à solicitação desta Prefeitura Municipal de Cabreúva que originou o Processo SMA nº 67.433/03 acerca da Alteração do Plano de Loteamento do "Villarejo Sopé da Serra", objeto do Registro nº 01 da Matrícula nº 9.466 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Itú-SP, estamos encaminhando em anexo a Informação Técnica datada de 17 de março de 2003, a qual faz as considerações técnicas acerca da possibilidade da regularização dos desdobros de lotes já consolidados, porém ainda não regularizados.

Assim, informamos que para a regularização dos desdobros do empreendimento em questão não será mais necessária a análise individual lote a lote, já que o mesmo não apresenta nenhuma restrição no que tange à legislação florestal vigente.

Aproveitamos o ensejo para sugerir que esta municipalidade promova a recuperação ambiental através do plantio de espécies nativas arbóreas de acordo com os critérios apresentados pela Resolução SMA nº 21/2001, das áreas de preservação permanente do ribeirão Piraí nos limites do empreendimento, já que mesmo é importante manancial regional.

Sendo o que tínhamos para o momento, aproveitamos o ensejo para reiterar nossos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Engº Agrº Antônio Carlos Bordignon Júnior
Supervisor da Equipe Técnica de Jundiaí
SMA/CRRN/DEPRN

Ilmo. Sr.
José Leonel Santi
D.D. Prefeito Municipal
Cabreúva-SP

Rua Rangel Pestana nº 1007, Centro
Fone (11) 4586.7685-CEP: 13.201-000
sma.antoniojj@cetesb.sp.gov.br

32

SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE

COORDENADORIA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL E PROTEÇÃO DE RECURSOS NATURAIS

DEPARTAMENTO ESTADUAL DE PROTEÇÃO DE RECURSOS NATURAIS

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Interessado: Prefeitura Municipal de Cabreúva
Processo SMA: 67.433/03
Assunto: Alteração/adequação de plano de loteamento

1. Visto.
2. Trata-se de solicitação de alteração no Plano do Loteamento denominado Villarejo Sopé da Serra, haja vista os desdobros consolidados, porém não regularizados.
3. Com o advento do Decreto Estadual nº 43.284/98, especificamente em seus Incisos I e II do § 1 do Artigo 8º, a regularização dos desdobros já consolidados e/ou novos desdobros de lotes do citado loteamento, deverão ser objeto de licenciamento junto a este DEPRN e junto a CETESB, preliminarmente à aprovação junto à própria Prefeitura Municipal de Cabreúva. Lembramos que tais atos se consolidam após seu respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itu.
4. Este DEPRN já analisou e aprovou em seu âmbito as regularizações dos desdobros referentes aos seguintes procedimentos:

Processo SMA	Nome do Interessado	Lote/Quadra	Nº do Parecer Técnico Florestal
74.883/02	José Maria da Silva e outros	40/AQ	207/02
75.046/02	Jesus Moreira de Alcântara e outros	09/AA	278/02
67.336/03	Raimundo Antônio da Luz	23/AR	050/03
67.337/03	Antônio Francisco Negrão	02/L	043/03
67.362/03	Nercino Antônio Viana	15/AW	042/03

5. De acordo com o que consta no Laudo Técnico apresentado, denominado "Caracterização de Vegetação em Área Rural", elaborado pelo Engº Agrº Fernando Guatta Candiotto (ART n 8210200300252680), fls. 07-11, tendo como plantas em anexo às fls 28-36, que no que tange à legislação florestal vigente, não há nenhum impedimento para as regularizações dos desdobros já consolidados e desdobros que venham a ocorrer nos demais lotes do loteamento, conforme estabelece o Decreto Estadual nº 43.284/98.

ET Jundiaí, 17 de março de 2003.

Engº Agrº Antonio Carlos Bordignon Jr
CREA 0[illegible]
Supervisor Equipe Técnica de Jundiaí
DEPRN/CPRN/SMA