

Audiência Pública da Lei de Parcelamento do Solo Urbano
Respostas às Manifestações Orais

Nome completo:	Comentário:	Parecer da Municipalidade
Jane Roldam Pinto de Lima	<p>Incluir o inciso VII ao artigo 1º: VII - A manutenção, preservação e proteção do patrimônio histórico, cultural e ambiental do loteamento e bairro denominado Vila Oliveira e Adjacências.</p> <p>Alteração do inciso X do artigo 137: X - para aprovação e viabilização do empreendimento deverá o órgão competente do Poder Executivo exigir medidas mitigatórias de modo a impedir ou diminuir o impacto e qualquer natureza com a implantação do mesmo.</p> <p>Alteração do inciso I do artigo 148: I - na Zona de Ocupação Preferencial 3 - ZOP - 3 definida pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, que contempla as áreas de incentivo ao uso estritamente residencial, com critérios de ocupação mais restritivos, não admitindo os usos não residenciais e misto, cada unidade residencial deverá observar, no mínimo, uma área de 210 m² (duzentos e dez metros quadrados) de terreno com área privativa.</p>	<p>Sugestões não acolhidas.</p> <p>Em relação ao Artigo 1º: entendemos que os princípios gerais da lei de parcelamento do solo urbano devem ser observados em todas as áreas situadas dentro do perímetro urbano do Município e não ficarem restritos a um bairro apenas. Esclarecemos ainda que o Artigo 13 e seu inciso VI do anteprojeto da lei já restringe o parcelamento do solo onde houver proibição em virtude de leis de proteção ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural.</p> <p>Em relação ao Artigo 137 inciso X: Entendemos que a obrigatoriedade da exigência de medidas mitigadoras é matéria da Lei 7.771/22 que dispõe sobre a obrigatoriedade do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.</p> <p>Em relação ao Artigo 148 inciso I: Com base no levantamento realizado pelo Departamento de Licenciamento de Obras Particulares, de 2017 até hoje, durante a vigência da Lei 7201/16, não foram aprovados condomínios multirresidenciais em ZOP-3, entendemos que a área privativa de terreno de 150m² por unidade qualificou essa modalidade de empreendimento.</p>
Angela Santos	<p>O Artigo 174 em seu § único está dispensando análise e aprovação de projetos habitacionais no Graprohhab para empreendimentos de interesse social, o que era obrigatório na lei em vigor. Quero saber se isso está correto.</p> <p>No Artigo 161 - inciso III, a responsabilidade técnica das áreas comuns previstas no projeto geral do condomínio não está atrelada à responsabilidade técnica construções a serem implantadas. Sendo vinculado a uma outra responsabilidade. Que responsabilidade que é essa?</p> <p>No Artigo 195 a Prefeitura informa que vai notificar a pessoa que está inadimplente e comunicar ao Cartório de Registro de Imóveis, porque que a Prefeitura interfere a favor do empreendedor e não a favor do consumidor?</p> <p>O Artigo 218 informa que não cabe a Prefeitura qualquer responsabilidade sobre eventuais diferenças entre as dimensões dos lotes, mas segundo ao Artigo 7º da Lei Federal 6766, isso é uma atribuição da Prefeitura. Porque a Prefeitura lava as mãos quando lhe convém?</p>	<p>Em relação ao Artigo 174, o mesmo não possui parágrafos, acredito que queria se referir ao Artigo 154 parágrafo único: Este parágrafo único já havia sido inserido na legislação através da Lei nº 7.489/19, o Artigo 5º do Decreto Estadual nº 52.053/07 dispõe sobre os tipos de projetos que caberá ao GRAPROHAB analisar e deliberar, portanto, aqueles não enquadrados nas hipóteses previstas neste artigo 5º ficam dispensados dessa análise do GRAPROHAB.</p> <p>Em relação ao Artigo 161 - inciso III, acredito que queira se referir ao §3º: A responsabilidade técnica pela aprovação do projeto geral do Condomínio de Lotes não deve se confundir com a responsabilidade técnica dos projetos de execução das residências que serão edificadas em cada um dos lotes, ou seja, após a aprovação e conclusão das obras das áreas comuns do Condomínio de Lotes cada proprietário de lote poderá solicitar a aprovação do projeto de sua residência individualmente devendo apresentar o responsável técnico com sua devida ART ou RRT.</p> <p>Em relação ao Artigo 195: não há favorecimento do empreendedor; neste artigo o objetivo é justamente cobrar o empreendedor para que execute as obras do loteamento de acordo com os prazos estabelecidos pelo cronograma físico-financeiro aprovado, sempre que constatada a inadimplência, devendo sanar a irregularidade no prazo de 90 dias e comunicar ao CRI.</p> <p>Em relação ao Artigo 218: considerando que os loteamentos são empreendimentos projetados e executados pela iniciativa privada, o proprietário e o profissional técnico (engenheiro/arquiteto) são responsáveis pela execução de todos os projetos relativos ao empreendimento, não é lícito à Municipalidade disponibilizar seus servidores públicos para elaborarem levantamentos/medições em áreas particulares, restringindo-se apenas à análise dos projetos apresentados. Em relação ao Artigo 7º da Lei Federal nº 6.766 o mesmo dispõe que a Prefeitura deve indicar nas plantas as diretrizes referentes ao sistema viário, equipamentos urbano e comunitário, faixas sanitárias para águas pluviais e a zona de uso.</p>

Audiência Pública da Lei de Parcelamento do Solo Urbano
Respostas às Manifestações Orais

Nome completo:	Comentário:	Parecer da Municipalidade
Jean Colmeal	<p>O remembramento só é possível na Cidade de Mogi das Cruzes para propriedades com titularidades iguais.</p> <p>Se eu quiser remembrar o meu lote com o lote do vizinho, eu tenho que comprar o lote do vizinho para depois remembrar. Em Mogi muitas propriedades não obedecem a legislação com metragem mínima de loteamento, ou seja, 150,00 m² ou 125,00 m², se um proprietário quer vender para o vizinho parte do seu lote que não alcança metragem mínima que precisará remembrar ao seu lote, isso não é possível porque a pessoa tem que comprar toda a propriedade para depois destacar uma parte e remembrar. Deveria nesses casos específicos quando não for possível a transmissão da posse em escritura pública um documento em que as partes estejam de acordo e todo o processo administrativo ocorra em consenso das partes, sugiro que isso possa ser feito na Prefeitura. Sendo possível no órgão administrativo eu poderia lavrar a escritura no Cartório.</p>	<p>Sugestão não acolhida.</p> <p>O parágrafo único do Artigo 93 dispõe que: "O remembramento somente será efetivado se os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário."</p> <p>Esclarecemos que os parcelamentos do solo (desdobro, desmembramento, remembramento) são realmente efetivados quando ocorre o seu registro junto ao cartório de registro de imóveis competente, porém, o Artigo 234 da Lei Federal nº 6.015/73 (lei de registros públicos) Art. 234 dispõe que: "Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas". Ou seja, o obstáculo para remembrar dois ou mais lotes de proprietários diferentes é gerado pela Lei Federal citada e, com isso os cartórios de imóveis não conseguem efetivar o remembramento.</p>
Inês Paz	<p>Quero ver se seria possível colocar na lei, regras diferenciadas para fazer o desmembramento: uma regra para grandes loteamentos e condomínios e outra regra para bairros principalmente bairros das divisas e Jundiapéba onde possuem muitas dificuldades em imóveis populares para população mais pobre.</p>	<p>No comentário não foi informado quais os parâmetros técnicos do desmembramento que deveriam ter regras diferenciadas, no entanto, esclarecemos que no anteprojeto da lei de parcelamento do solo existem as modalidades de loteamento de interesse social e condomínio de interesse social. Porém, se o parâmetro técnico for em relação ao tamanho mínimo do lote nos bairros mais carentes, informamos que trata-se de matéria da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo (Lei 7.200/16) que está em revisão atualmente.</p>
Ana Maria Abreu Sandim	<p>1º Parcelamento em áreas consolidadas na área do Taiáçupeba.</p> <p>Referente a identificação da dimensão dos lotes/parcelamentos dentro do raio da área de consolidação com a Lei Estadual 15913/2015 e a Lei Municipal 7200/2016 e 7201/2016.</p> <p>Na Lei do estado fala que a área perto das adutoras é SOD e o lote mínimo é de 1.000,00 m² e a Prefeitura depois da 7201/16 fala que o lote mínimo depois da adutora é 7.500,00 m². Qual é a correta? compatibilizar. Fica estranho receber na CETESB que a área é SOD e da Prefeitura é SCA.</p> <p>A segunda questão é a questão dos eixos. Na hora de fazer um desmembramento em áreas como a Vila Oliveira e o Beija Flor. Na Vila Oliveira por exemplo que são 400,00 m² e vemos locais com 211,00 m² e seis salas ou seja as pessoas estão construindo clandestinamente e a gente não consegue compatibilizar a lei. Precisamos rever isso.</p>	<p>A definição do tamanho mínimo dos lotes e os eixos de dinamização urbana não são matérias da proposta para a Revisão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Mogi das Cruzes. Está sendo realizada, pelo Município, uma revisão geral da Lei Municipal nº 7.200/2016 (Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo), que trata desse tema.</p>
Eliane Medeiros	<p>Como fica a questão dos imóveis rurais em área urbanizada, haverá exceções para o parcelamento sem descredenciamento junto ao INCRA?</p> <p>Cada dia que passa tem mais pessoas que querem trabalhar, agricultores que precisam trabalhar e não conseguem regularizar a situação dos seus imóveis, isso é um prejuízo enorme para a cidade porque não recolhem tributos. Isso precisa ser revisto. A Lei Estadual diz que para abrir uma exceção de produtor é preciso ter uma propriedade regularizada no seu nome. O Cartório infelizmente segue criteriosamente a lei acho de extrema urgência esse assunto.</p>	<p>Atualmente a legislação Municipal só dispõe sobre o zoneamento da área urbana, o zoneamento da área rural é um tema que vai ser tratado durante a revisão da Lei Municipal nº 7.200/2016 (Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo)</p>

Audiência Pública da Lei de Parcelamento do Solo Urbano
Respostas às Manifestações Orais

Nome completo:	Comentário:	Parecer da Municipalidade
Jean Colmeal	Entendo que o bairro da Vila Oliveira está sendo subutilizado, porque há muito interesse naquela região. Terrenos grandes, casas grandes com poucas pessoas morando. Seria necessário rever para ser permitido receber jovens em lugares com residências menores em lotes menores, permitindo edificações de 4 andares com apartamentos de 60,00 m ² a 70,00 m ²	As dimensões dos lotes e permissão de uso e ocupação do solo não são matérias da proposta para a Revisão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Mogi das Cruzes. Está sendo realizada, pelo Município, uma revisão geral da Lei Municipal nº 7.200/2016 (Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo), que trata desses temas.
Jane Roldam Pinto de Lima	Não queremos que fatie a Vila Oliveira. Queremos que a Prefeitura da Vila Oliveira em tudo, buracos, árvores etc.. É o único bairro histórico de Mogi das Cruzes, e o único que tem verde.	Comentário sobre o bairro, não apresentou sugestões ou questionamentos sobre o texto da revisão da lei de parcelamento do solo urbano.
Jorge Luis	Não queremos modificar em nada a Vila Oliveira. Permanecer como sempre foi.	Comentário sobre o bairro, não apresentou sugestões ou questionamentos sobre o texto da revisão da lei de parcelamento do solo urbano.
Maria Lucia de Freitas	Temos que tomar atenção ao que a colega do Sindicato Rural falou principalmente em bairros como Cocuera e Jundiapéba, chegando nos Chacareiros. Tabiaçupeba também tem este problema, bairros que viraram de repente núcleos urbanos de desenvolvimento. Acho importante a atenção com vias pequenas para grandes áreas que vão ser urbanizadas e depois não se consegue desapropriar, a proeocupação é com o parcelamento do solo, condomínios e loteamentos.	Atualmente a legislação Municipal só dispõe sobre o zoneamento da área urbana, o zoneamento da área rural é um tema que vai ser tratado durante a revisão da Lei Municipal nº 7.200/2016 (Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo)
Eugênio Pacelli	Importante rever uma vez que na Vila Oliveira tem várias atividades clandestinas, já no litoral Catarinense voce mora em cima em uma unidade pequena e em baixo voce tem mínima infraestrutura para o seu conforto, tipo cabelereiro, pet shop, café, portanto eu sou a favor do reestudo do parcelamento do solo na Vila Oliveira. Entendo também a necessidade de verticalizar pois viria muita gente com dinheiro para cá onde atualmente estamos deixando de arrecadar muito IPTU, ajudando os investimentos na cidade.	A permissão de uso e ocupação do solo não é matéria da proposta para a Revisão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Mogi das Cruzes. Está sendo realizada, pelo Município, uma revisão geral da Lei Municipal nº 7.200/2016 (Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo), que trata desse tema.