

CRIS
LSP/2
02

02

***** REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO *****

- ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV (SIMPLIFICADO)
- RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – RIVI (SIMPLIFICADO)
- PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Lei Fed. nº 13.465)
- PROJETO URBANÍSTICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Lei Fed. nº 13.465)

Complementam este Estudo os Seguintes Documentos Anexos:

- Projeto de Regularização de Parcelamento do Solo
- Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento do Solo
- Memorial de Cálculo de Regularização de Parcelamento do Solo
- Matrícula nº 9373 - 1º CRIA de Limeira / SP
- Ficha de Cadastro dos Proprietários
- Demais Documentos Necessários

ANA MARIA BETTI MENEZES E OUTROS (VIDE PROJETO)

Rua Pedro Betti, Estrada Municipal João Peruchi - COR 137,
Matrícula nº 9373 - 1º CRIA de Limeira / SP, Bairro do Cascalho,
Zona Mista Geral do Cascalho - ZMGC, Macrozona Urbana,
Incrá nº: 624.063.003.948, Município de Cordeirópolis / SP

MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS
ESTADO DE SÃO PAULO
AGOSTO / 2018

INTRODUÇÃO, DISCUSSÕES E CONCEITUAÇÕES TÉCNICAS E JURÍDICAS

O empreendimento / situação objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, com o consequente Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, refere-se a:

NOME:	Ana Maria Betti Menezes e Outros (Vide Projeto)
EMPREENDIMENTO:	REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP
ENDEREÇO:	Rua Pedro Betti, Estrada Municipal João Peruchi - COR 137, Matrícula nº 9373 - 1º CRIA de Limeira / SP, Bairro do Cascalho, Zona Mista Geral do Cascalho - ZMGC, Macrozona Urbana, Incra nº: 624.063.003.948, Município de Cordeirópolis / SP.
MACROZONEAMENTO:	Macrozona Urbana.
ZONEAMENTO:	Zona Mista Geral do Cascalho - ZMGC.

Cordeirópolis, 02 de Agosto de 2018.

SISTEMA VIÁRIO
ESTRADA MUNICIPAL JOÃO PERUCHI-COR 137
(CONFORME LEI COM. MUNICIPAL Nº 177)
MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS / SP

SISTEMA VIÁRIO
RUA PEDRO BETTI
(CONFORME LEI MUNICIPAL Nº 2192)
MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS / SP

LOTE 14
PROP.: ALCINETE ALMEIDA BULHÕES E OUTRO
CPF:278.097.478-86/RG:29.420.547

LOTE 15
PROP.: ALCINO ALMEIDA BULHÕES E OUTRO
CPF:259.396.318-27/RG:28.944.853

LOTE 11 E LOTE 18
PROP.: ANA MARIA BETTI MENEZES E OUTRO
CPF:820.897.108-10/RG:6.590.198

LOTE 10
PROP.: ANTÔNIO CERQUIARI E OUTRO
CPF:600.403.198-49/RG:5.478.212

LOTE 05

PROP.: ANTONIO R. LOPES DE LIMA E OUTRO
CPF:714.829.208-59/RG:7.858.334

LOTE 06 E LOTE 20

PROP.: ROSA APARECIDA SHNEIDER BETTI E
OUTRO
CPF:160.727.918-50/RG:7.802.510

LOTE 07 E LOTE 19

PROP.: CARLOS ALBERTO HESPAÑOL E
OUTRO
CPF:057.360.428-27/RG:13.267.501

LOTE 04

PROP.: CLÁUDIO LUIZ DE ARAÚJO E OUTRO
CPF:603.302.798-15/RG:6.493.712

LOTE 16

PROP.: ELISANDRA AP. L. DE ALENCAR E
OUTRO
CPF:304.794.638-83/RG:30.447.807

LOTE 08

PROP.: JOSÉ APARECIDO RODRIGUES E OUTRO
CPF:776.989.168.04/RG:9.249.612

LOTE 13

PROP.: JOSÉ SILVA DA COSTA E OUTRO
CPF:008.573.308-37/RG:13.362.190

LOTE 09

PROP.: LUIZ ANTONIO BETI E OUTRO
CPF:055.026.548-18/RG:12.876.935

LOTE 01, LOTE 02 E LOTE 03

PROP.: MOACYR CALDERARO
CPF:412.017.608-87/RG:19.445.876
MARINA CALDERARO (CURADORA)
CPF:035.881.458-85/RG:11.504.239

LOTE 12 E LOTE 17

PROP.: VALDEMIR BETI E OUTRO
CPF:553.850.958-34/RG:4.284.242

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO

ANDRÉ LUIZ SANCHES
TECNICO EM CONSTRUÇÃO CIVIL
CREA/SP: 5069172212
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 54.00821
CPF: 352.166.378-77 / RG: 45.235.685-4

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO

TANIA CARINI BROGGIAN
ARQUITETA E URBANISTA
CAU/SP: A74034-9 - RRT: 0000005456620
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 52.01421
CPF: 336.216.318-10 / RG: 32.924.094-8

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO

RENAN SANCHES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5063229269 - ART: 28027230171538721
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 52.01306
CPF: 382.802.258-89 / RG: 46.372.700-9

Inicia-se a título introdutório, a apresentação das informações, conceituações e embasamentos técnicos e jurídicos da temática que envolve o instrumento urbanístico denominado de “Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV”, que embasarão posterior discussão neste trabalho.

À luz da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, a qual instituiu um estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, e o desenvolvimento, diante dos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa, como um dos fundamentos indicado no artigo 1º, do preâmbulo deste importante marco jurídico brasileiro, têm-se no “CAPÍTULO IV – DOS MUNICÍPIOS”, exposto nesta mesma legislação, em especial pautado no artigo 30, os pontos relevantes expostos quanto ao que “Compete aos Municípios”:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

[...]

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.
(BRASIL, 1988).

Através desta primeira citação, é exposto ao entendimento que conforme regramentos legais superiores, o município é responsável, entre outros temas, pelos “assuntos de interesse local”, de forma a promover o “adequado ordenamento territorial”, traduzidos para este Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV o papel do município, representado pelo seu específico órgão responsável, ou seja, a prefeitura municipal, em analisar, orientar, deliberar, e aprovar dado empreendimento, atividade ou uso, que implique na compatibilização urbanística e uso do solo de dada localidade, e / ou parcelamento de propriedade resultando em novo “bairro” agregado à cidade, respeitando as diretrizes prévias contempladas no processo planejado de crescimento e desenvolvimento.

Especificamente, têm-se estes primeiros pontos ao entendimento deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que almeja como objetivo principal o empreendimento traduzido pela REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP.

No decorrer deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será melhor caracterizado o respectivo empreendimento objeto deste trabalho, em complemento aos memoriais descritivos e projetos.

Portanto, com base nestes primeiros dizeres é seguro o entendimento que cabe ao Município de Cordeirópolis, representado pelo seu poder executivo - Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, os “assuntos de interesse local”, promovendo “mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”, o adequado ordenamento territorial, proporcionando crescimento e desenvolvimento municipal, do qual tal empreendimento objeto faz parte desta temática.

Ao encontro desta conceituação inicial, tem-se sob a abrangência da Constituição Estadual de São Paulo de 1989, “inspirado nos princípios constitucionais da República e no ideal de a todos assegurar justiça e bem estar”, o “CAPÍTULA II – DO DESENVOLVIMENTO URBANO”, que dispõe em seu artigo 180 e, “assegura os Municípios”:

I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;
[...]
V - a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida.
(SÃO PAULO, 1989).

Além disso, complementa-se o conteúdo exposto com a interface do artigo 181 da Constituição Estadual de São Paulo de 1989, indicando que a “Lei Municipal estabelecerá, em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre o zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes”.

De forma a concordar com os dizeres iniciais deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, no que diz respeito da responsabilidade do município aos “assuntos locais”, esta citação de nossa renomada Constituição Paulista visa repassar os deveres aos municípios, que através de seus processos administrativos e leis, norteará o crescimento, desenvolvimento e organização da cidade, dentre outros aspectos relevantes.

Tendo portanto, previsão legal sob âmbito federal e estadual, das responsabilidades referentes aos parcelamentos, usos e ocupações do solo, dos quais o referido empreendimento objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV faz parte, por contemplar a temática.

Como o objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV visa em um dos seus objetivos o atendimento de dada demanda habitacional local, por se tratar de um empreendimento residencial, pode-se expor que atenderá uma das básicas funções sociais da cidade, a “moradia”, contemplada no artigo 180 da Constituição Estadual de São Paulo de 1989, sendo um item assegurado pelos municípios em legislação, garantindo o consequente bem estar

dos habitantes, observando primordialmente as normatizações urbanísticas, bem como aos regramentos de crescimento, desenvolvimento e organização da urbe, traduzidos, no caso deste trabalho, através da Lei Complementar Municipal nº 177 de 29/12/2011 – Plano Diretor, da Lei Complementar Municipal nº 178 de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e da Lei Municipal nº 2.780 – Parcelamentos e Urbanizações Especiais, do Município de Cordeirópolis, estudados posteriormente.

Esta idéia da necessidade de moradia / habitação vai ao encontro dos dizeres expostos na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em especial no “CAPÍTULO II – DOS DIREITOS SOCIAIS”, em seu artigo 6º, e também ao encontro dos dizeres expostos na Constituição Estadual de São Paulo de 1989, em especial no “CAPÍTULO II – DO DESENVOLVIMENTO URBANO”, em seu artigo 182, com os seguintes dizeres:

Art. 6º - São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.
(BRASIL, 1988).

Artigo 182 - Incumbe ao Estado e aos Municípios promover programas de construção de moradias populares, de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.
(SÃO PAULO, 1989).

Justapostas, estas duas citações exprime a idéia, meta e objetivo do poder público quanto a prioridade no atendimento destas necessidades, uma vez que estão reconhecidas no texto constitucional nacional e paulista, e, uma vez reconhecido a necessidade, embasado no conceito de cuidar dos “assuntos locais”, passando a ser necessário vistas a este tema pelo poder público municipal.

Em suma, estes dois trechos constitucionais nos passam a certeza do direito a moradia / habitação, com o conseqüente reconhecimento de atender a este direito, seja através da previsão legal de dados programas habitacionais de interesse social ou não, ou através das ferramentas do planejamento urbano / urbanismo, contempladas no processo de crescimento e desenvolvimento organizado da cidade.

Nesta iminente e necessária temática, apresenta-se como pretendido o empreendimento aqui representado neste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, caracterizado no decorrer deste trabalho, visando contribuir com a otimização do atual quadro habitacional local, uma vez que, em concordância com os aspectos legais e jurídicos federais e estaduais frente ao tema

moradia, tem-se na própria Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis o reconhecimento e previsão de medidas e ações, necessárias e existentes, indicadas nas citações abaixo:

Art. 11 – Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:

I – assuntos de interesse local, inclusive suplementando a legislação federal e a estadual, notadamente no que diz respeito;

[...]

i) à promoção de programas de construção de moradias, melhorando as condições habitacionais e de saneamento básico.

(CORDEIRÓPOLIS, 1990).

Entende-se até o momento, de forma sintetizada, que, segundo as disposições e regramentos constitucionais de âmbito federal e estadual, o município, na condição de “legislar sobre assuntos de interesse local”, possui a capacidade de promover, ordenar, fiscalizar e regrar, as ações e situações atreladas ao desenvolvimento controlado e adequado da cidade, por meio do zoneamento, macrozoneamento, planejamento, parcelamentos, e usos do solo / território, como instrumentos essenciais para a urbe, bem como outros de grande relevância não pautados neste escopo.

E essa capacidade que dispõe o município, acerca dos assuntos atrelados à política urbana municipal, é amplamente retratada diante de seu próprio Plano Diretor, criado e sustentado por meio dos previstos no CAPÍTULO II – DA POLÍTICA URBANA, da Constituição Federativa do Brasil de 1988, através do artigo 182:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

(BRASIL, 1988).

Esse mesmo artigo 182, juntamente com o seu posterior artigo 183, da mesma Constituição, foram regulamentados mediante a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, que na execução da política urbana, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Neste Estatuto da Cidade, também de acordo com as disposições legais expostas até o momento, indica que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”, destacando como diretrizes relevantes a pauta deste estudo, os seguintes incisos deste Artigo 2º:

- I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- [...]
- XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
- [...]
- XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.
- (BRASIL, 2001).

Além destas diretrizes que relevam o objetivo deste estudo, a referida Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade, cria instrumentos para auxílio e complementação à política urbana, sendo eles indicados no “CAPÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA”, regidas pelas legislações que são próprias, observando a citada anteriormente “legislar sobre assuntos de interesse local”, com vistas ao disposto neste Estatuto.

Pautam-se como instrumentos a serem levados em consideração neste estudo, indicados no artigo 4º da Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade:

- III – planejamento municipal, em especial:
a) plano diretor;
b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- [...]
- VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).
- (BRASIL, 2001).

Com relação aos instrumentos da política urbana supracitados, destacam-se alguns pontos importantes para futura discussão e entendimento:

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária,
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.
(BRASIL, 2001).

Com base neste último instrumento, apresentado – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – observando que a “lei municipal definirá” os aspectos relevantes ao assunto, sob ordem e caráter local, a nível municipal portanto, tem-se o embasamento primordial ao qual este fora constituído, sob a batuta da Lei Complementar Municipal nº 177 de 29/12/2011 – PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS, que introduz o tema “Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV” à temática da cidade.

Antes de vislumbrar os regramentos técnicos e jurídicos desta legislação municipal, expõem-se primeiramente a conceituação de “Plano Diretor”, através da Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade, indicado no “CAPÍTULO III – PLANO DIRETOR”:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

[...]

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

[...]

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei.
(BRASIL, 2001).

Embásado nestas citações jurídicas, entende-se que o objeto estudado neste trabalho, caracterizado como o empreendimento traduzido pela REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP, visa

cumprir sua função social junto a cidade, atendendo todas as exigências técnicas e jurídicas fundamentais, respeitando o ordenamento e crescimento regulado municipal.

Esta afirmação pode ser comprovada através deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, buscando junto a esta organização prévia de informações do almejado, a consequente gestão democrática da cidade, sob a abrangência da Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade, principalmente naquilo que diz respeito aos instrumentos da política urbana.

Tendo como base os dispositivos compilados nas diversas legislações federais e estaduais, de forma a introduzir um embasamento superficial às apresentações e discussões referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, é apresentado a seguir, os regramentos técnicos e jurídicos da temática no âmbito municipal, em especial, no Município de Cordeirópolis.

Como citada anteriormente, o Município de Cordeirópolis, localizado no interior do Estado de São Paulo, dispõe do Plano Diretor, aprovado no final do ano de 2011, que juntamente com a legislação de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e com a legislação de Parcelamento e Urbanização Especial, forma a tríade de legislações que norteiam o crescimento, desenvolvimento e ordenamento adequado à cidade:

- Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – PLANO DIRETOR.
- Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.
- Lei Municipal nº 2.780, de 29/12/2011 – PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO ESPECIAL.

De forma introdutória ao Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, tem-se em concordância com as legislações anteriores, a conceituação sobre o desenvolvimento, crescimento e ordenamento regulado da cidade, e das funções nela existentes e previstas, indicado no Artigo 1º:

Art. 1º – Em atendimento às disposições dos artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, ao capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e do artigo 170 da Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis, fica instituído o PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS, consubstanciado nas disposições desta Lei Complementar.

§ 1º – O Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, por disposição constitucional, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município e deve expressar as exigências fundamentais da sua ordenação.

§ 2º – Os demais dispositivos legais que vierem a ser promulgados, tais como Leis de Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais, Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Códigos de Obras e Edificações, de Posturas, terão sua aplicação condicionadas a este Plano Diretor.

§ 3º – As políticas e diretrizes, ora fixados, devem ser observadas por todos os cidadãos, mas, sobretudo, pelos agentes públicos, privados e sociais que atuam no projeto, construção e gestão da cidade.

(CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Importante apontar nessa prévia inicial do Plano Diretor, a importante interface que se faz aos regramentos federais e estaduais, constitucionais e não constitucionais, afunilando os trâmites e disposições ao próprio instrumento municipal, reforçando o importante objetivo em prol da política urbana de desenvolvimento, crescimento e ordenamento da cidade.

Conforme indicado, todos os outros instrumentos complementares à política urbana passam a condicionar ao Plano Diretor, portanto, traduzem nas principais regras e normas observadas no ato de utilizar e / ou parcelar o solo urbano, como o caso do empreendimento apresentado neste trabalho.

Finalmente, e não menos importante, o último parágrafo desta citação legal nos demonstra as observâncias das normas contidas por parte dos cidadãos em geral, reservando uma atenção especial aos agentes públicos, privados e sociais que atuam no projeto, construção e gestão da cidade, ou seja, para este Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, temos como principais agentes atuantes a Empresa responsável pelo empreendimento, caracterizada neste trabalho, que visa proporcionar o crescimento da cidade, otimizando o quadro habitacional local, temos a Prefeitura Municipal, responsável por planejar, direcionar e ordenar tal crescimento proposto, visando também a otimização dos problemas habitacionais existentes, e como resultante temos a sociedade, que recebe o empreendimento como uma oportunidade de atender as suas necessidades e fazer cumprir os seus direitos à moradia / habitação, proporcionando em um segundo momento o natural desenvolvimento urbano.

Também como visto anteriormente, tem-se no “TÍTULO I – DA POLÍTICA URBANA”, do Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, os seguintes pontos a serem observados:

Art. 2º – Os agentes públicos e privados responsáveis pelas políticas, diretrizes e normas explicitadas nesta lei devem observar e aplicar os seguintes princípios:

I. do direito à cidade;

II. da promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social, da redução das desigualdades sociais e regionais;

[...]

V. da função social da propriedade;

[...]

XI. do fortalecimento do setor público, através do planejamento, articulação e controle da política urbana;

XII. da legislação urbanística baseada no interesse público;

[...]

XIV. da gestão democrática da cidade, com a participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade, nos processos de decisão, planejamento, formulação, execução, acompanhamento e fiscalização do desenvolvimento urbano.

[...]

Art. 3º – A cidade cumpre sua função social quando assegura a todos o direito de acesso: à moradia, ao transporte coletivo, ao saneamento ambiental, ao trabalho, à educação, à saúde, aos esportes, ao lazer, à cultura em geral e as demais demandas de seus habitantes.

Parágrafo único: nos casos em que existam parcelas da população desprovidas de seus direitos, o Poder Público Municipal redobrará esforços até a superação da questão.

Art. 4º – Para garantir o cumprimento da função social da cidade, o Poder Público Municipal deve atuar de maneira a:

I. promover políticas públicas num processo permanente de gestão e de participação popular;

[...]

Art. 5º – A propriedade, para cumprir sua função social, como preceito constitucional, deve atender:

[...]

III. a promoção da função social da cidade;

IV. o parcelamento, aproveitamento, uso e ocupação do solo compatíveis com o desenvolvimento sustentável, promovendo, em especial:

a) qualidade do meio ambiente;

b) o respeito ao direito de vizinhança;

c) a oferta de condições dignas para moradias de seus habitantes;

d) a preservação dos recursos naturais e da memória histórica e cultural; a não formação de vazio urbano ou de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas.

[...]

Art. 6º – São objetivos da Política Urbana:

I. pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;

II. bem estar e melhoria da qualidade de vida dos municípios;

[...]

V. articulação dos diversos agentes públicos e privados no processo de desenvolvimento urbano;

[...]

XVII. ampliação da participação dos cidadãos na gestão municipal.
(CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Nestes pontos indicados no Plano Diretor que tratam da política urbana municipal, observa-se que é aplicável aos agentes públicos e privados as diversas diretrizes e normas, representados neste estudo, conforme citado anteriormente, pela Empresa responsável pelo empreendimento, na condição de agente privado, e pela Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, na condição de agente público.

Dos pontos supracitados, levando em consideração o elevado déficit habitacional do Município de Cordeirópolis, é exposto o princípio do “direito à cidade”, da “promoção da justiça social”, bem como da “gestão democrática da cidade”, que equacionados resultam na necessidade de moradia / habitação à população desprovida de tal direito, não somente aquela traduzida pelos menos favorecidos, mas também pelos outros que não dispõem de oportunidades

para o atendimento deste. Oportunidades estas representadas pela oferta de moradia, proporcionada por empreendimentos habitacionais necessários, objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Quanto a função social da cidade, temos que apenas ela é cumprida quando do atendimento e acesso aos direitos básicos como: moradia, saúde, educação, entre outros. Neste horizonte, levando em consideração mais uma vez o elevado déficit habitacional do Município de Cordeirópolis, conclui-se que a função social da cidade se encontra prejudicada por conta do aspecto moradia / habitação, que certamente pode ter um reflexo positivo atrelado ao lançamento e / ou aprovação de empreendimentos residenciais, dispostos conforme a técnica e legislação vigente, respeitando principalmente os aspectos de crescimento, desenvolvimento e organização urbana. O empreendimento aqui apresentado neste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, visa otimizar este quadro problemático atual, otimizando a função social da cidade de modo a proporcionar a oportunidade de atender aos direitos básicos de moradia / habitação da população, em parceria com o poder público municipal, uma vez que o mesmo deve “redobrar esforços até a superação da questão”.

Através da ideal urbanização, que visa proporcionar o adequado parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme citado pelo Plano Diretor, o empreendimento objetiva cumprir sua “função social da propriedade”, respeitando além dos trâmites, dispositivos e aspectos técnicos e jurídicos da legislação municipal, estadual e federal, o respeito e compatibilização com a vizinhança da região do empreendimento, proporcionando “oferta de condições dignas de moradia aos habitantes da cidade”, consequentemente contribuindo com a minimização dos vazios urbanos e de áreas subutilizadas.

Então, em concordância com os “objetivos da Política Urbana”, levando em consideração o contexto discutido até então, busca-se com o empreendimento objeto o “bem estar e melhoria da qualidade de vida dos municípios”, contribuindo com a cidade no “pleno desenvolvimento das funções sociais”, por meio da “articulação dos diversos agentes públicos e privados” neste processo, sendo conforme já citado anteriormente, a Empresa responsável pelo empreendimento, na condição de agente privado, e a Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, na condição de agente público.

Em concordância com a Lei Federal nº 10.257 Estatuto da Cidade, e reforçando a discussão proposta à temática, o Plano Diretor do Município de Cordeirópolis possui os seguintes instrumentos levados em consideração neste estudo, pautados no “CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA”:

Art. 11 – A Política Urbana é realizada por meio dos seguintes instrumentos:

I. Planejamento e Gestão:

- a) plano diretor;
- b) legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, de edificação e posturas;
- [...]
- f) zoneamento municipal;
- [...]

III. Institutos Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos:

[...]

- r) estudo de impacto ambiental (EIA), relatório de impacto ambiental (RIMA), estudo de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIVI).
- (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Como vistos anteriormente, os instrumentos da Política Urbana do Município de Cordeirópolis, naquilo que tange ao “Planejamento e Gestão”, são aqueles representados através da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, da Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e da Lei Municipal nº 2.780, de 29/12/2011 – Parcelamento e Urbanização Especial.

No que se trata dos “Instrumentos Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos”, tem-se como último supracitado instrumento, que é motivo, pauta e objetivo deste documento, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, em concordância com o Estatuto da Cidade, ao qual é introduzido pelo artigo 61 e, previsto no artigo 83 ao 89 do Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, regrados os aspectos técnicos e jurídicos, quanto à forma da elaboração, apresentação e aprovação.

Este instrumento da Política Urbana foi regulamentado mediante o Decreto Municipal nº 3.618, de 15 de maio de 2012, e Decreto Municipal nº 4.277, de 03 de dezembro de 2013, que dispõe, em complementação ao Plano Diretor, de formas, regras e normas para a tramitação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, fazendo a interface entre interessado e poder público, em prol da correta análise e aprovação dos pretendidos.

Vale lembrar que apesar da característica de empreendimento habitacional, que envolve todos os pontos discutidos até o momento, o grande importante contemplado neste processo é a REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP, que objetiva além do combate aos déficits habitacionais, a regularização documental e física da localidade.

Antes da complementação às informações dadas aqui, no que tange a didática e teoria sobre os Parcelamentos Irregulares, segue abaixo a conceituação sobre a legalidade e técnica que envolve o tema.

Atualmente no Brasil, os processos de urbanização de áreas e criação de novas unidades urbanas são feitos através do parcelamento do solo ou da ocupação deste, fatores estes que ocorrem de modo geral sob duas formas de intervenção, sendo o primeiro modo os loteamentos, desmembramentos e outros, de caráter legal e regular, propiciando a sustentação e o desenvolvimento das atividades e dos usos, decorrentes da expansão geográfica regular e organizada das áreas urbanas.

A segunda forma de ocupação do solo está centrada nas ações, de caráter irregular e ilegal, caracterizada pela invasão de propriedade pública ou privada, promovendo a instalação de atividades e uso do solo pautados na expansão irregular e desorganizada da cidade. Essas afirmações podem ser contrapostas ao exposto por Mota (1980, apud BARREIROS; ABIKO, 1998, p.2), que observou ser o parcelamento do solo, realizado sob a forma de loteamento ou desmembramento, um dos instrumentos urbanísticos utilizados para promover a organização territorial dos municípios brasileiros.

O autor observou ainda que é através deste instrumento que o município pode direcionar suas políticas em relação ao uso do solo de modo a promover a distribuição adequada dos lotes, equipamentos e vias públicas, bem como suas respectivas dimensões, taxas de ocupação, áreas para recreação e outros usos comunitários e infraestrutura mínima.

Deste modo, percebe-se que os instrumentos da política urbana são cercados de objetivos, voltados a assegurar a organização racional das estruturas urbanas, de forma a atender as funções de habitar, recrear, circular e trabalhar, estimulando o desenvolvimento urbano e, evitando a formação de figuras de ocupação como vazios urbanos e áreas subutilizadas, proporcionando desta maneira o controle do adensamento das cidades e, uma utilização planejada da infraestrutura existente, garantindo analogamente índices adequados de qualidade de vida ao território.

Como exposto por Lima:

O parcelamento do solo constitui o instituto jurídico pelo qual se realiza a primeira e mais importante etapa de construção do tecido urbano, que é a da urbanização. Nessa etapa, define-se o desenho urbano, constituído pela localização das áreas públicas destinadas a praças, equipamentos urbanos e comunitários, traçado do sistema viário e configuração dos lotes. Os lotes definem a localização precisa das edificações que serão sobre eles construídas, nos termos fixados pelo plano diretor. Assim sendo, uma boa gestão do parcelamento do solo é condição indispensável para que a cidade tenha um crescimento harmônico, que respeite o meio ambiente e que propicie qualidade de vida para os moradores (LIMA, 2008, p. 9 e 10).

Nesta linha de raciocínio e, tomando-se como exemplo o cenário brasileiro, deve-se levar em consideração portanto a relação entre os conceitos de parcelamento do solo e o quadro habitacional nas cidades, em especial no que diz respeito às necessidades existentes e a carência por moradias, a fim de representar uma “boa gestão do parcelamento do solo” (LIMA, 2008), o que de certa forma coincide com o que apontou Leonelli:

A busca da moradia é um valor incorporado em todas as classes sociais do Brasil. Em cidades grandes, médias ou pequenas, de norte a sul do país, o acesso a casa é um objetivo prioritário da maioria dos nossos cidadãos: sejam em centros urbanos, em áreas periféricas, apartamentos, casas isoladas, condomínios fechados, ocupações informais, irregulares ou clandestinas. No entanto, em nossas cidades, anteriormente à construção de qualquer moradia ou edificação para outros usos, além do residencial, é preciso se ter acesso ao lote, a terra urbanizada. É o lote a porção de terra que irá receber a moradia, seja ela unifamiliar ou multifamiliar (LEONELLI, 2010, p. 29).

É importante apresentar uma conceituação no que tange ao parcelamento do solo, com raiz no entendimento inicial das formas propriamente ditas de ordenação da malha urbana, ou seja, nos loteamentos, desmembramento e outros. Inicialmente, entende-se que parcelamento do solo consiste na divisão do solo, ou melhor, na separação em partes de determinada propriedade, idéia esta que de acordo com o pensamento de Lima (2008), quando falamos em parcelar, entende-se como dividir em parcelas, ou seja, fragmentar ou fracionar.

Observando-se o pensamento de Miranda (1953), o parcelamento também pode ser apontado como a transformação de um dado terreno em dois, ou mais de dois: o terreno velho desaparece, surgindo os novos.

Pode-se notar nos estudos de Azevedo (1983), que este caracterizou o parcelamento do solo como a divisão de uma gleba em lotes, que passam a ter vida autônoma, com acesso direto à via pública. Assim, o autor apontou que a gleba parcelada perde a sua individualidade, a sua caracterização originária, dando nascimento a várias parcelas individualizadas, que recebem o nome de “lotes”.

Daí a denominação de “loteamento” (AZEVEDO, 1983). Deste modo o parcelamento para fins urbanos, ou parcelamento urbanístico, destina-se a integrar a gleba na cidade, permitindo que ela passe a ter usos urbanos, ou seja, uso residencial, industrial e institucional (AZEVEDO, 1983). Analogamente, quando ocorre um parcelamento para o qual não se destina a finalidade de compor o espaço urbano, ou não se classifica como um parcelamento como tais características, não integrando, por exemplo uma gleba na cidade, as resultantes deste instrumento são diferentes do que foi mencionado, sendo conforme Lima, conceituado da seguinte forma:

Portanto, vale ressaltar que somente há loteamento, quando uma gleba é subdividida em lotes para edificação. No caso da subdivisão de uma gleba em parcelas de terras não destinadas à edificação, com finalidades rurais, e dela resultar novos lotes, para os efeitos da Lei, haverá novas glebas. Quando a Lei Municipal fixar à dimensão máxima do lote, como decisiva para a sua caracterização, no caso de esta ser superior às dimensões definida pelo Município será considerada gleba, e, quando houver o desmembramento, nascem os lotes (LIMA, 2008, p. 22).

Dentro da esfera conceitual de parcelamento do solo, com base no exposto até agora, existe um ponto importante a ser entendido, que consiste na diferença entre o loteamento e o desmembramento, bem como a diferença entre lote e gleba. Diante desta questão, importa destacar o que foi apontado por Meirelles:

Loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e a submete à aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no registro imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município, e a limitação dos lotes. O desmembramento é apenas repartição da gleba, sem atos de urbanização, e tanto pode ocorrer pela vontade do proprietário (venda, doação, etc.) como por imposição judicial (arrematação, partilha, etc.), em ambos os casos sem qualquer transferência ao domínio público (MEIRELLES, 1976, p. 62).

Complementando o conceito mencionado anteriormente, destaca-se também o que foi afirmado por Lima:

Pode-se, assim, conceituar gleba, nos termos da Lei, “como a porção de terra que, não tenha sofrido nenhum parcelamento anterior de caráter urbano”. Já o lote, “é toda porção de terra resultante do parcelamento urbano de uma gleba, destinada à edificação” (LIMA, 2008, p. 22).

Além destes conceitos que englobam o cenário do parcelamento do solo, existem outros mais que complementarão estas análises, destacados e comentados no decorrer deste estudo, por caracterizarem de modo mais abrangente as esferas técnicas e jurídicas acerca do tema.

Complementando esta contextualização preliminar, é prudente comentar deste modo, a presente diferença que o próprio nome entre ambos conceitos nos proporciona: enquanto o termo “parcelamento do solo”, baseado nos conceitos previamente apresentados, consiste em um instrumento de divisão de determinada porção de território em partes ideais, sendo esta com finalidade urbana ou não, a “ocupação do solo” concerne em uma ação com consequências para determinado local, e que resulta também na divisão em porções de áreas, estas caracterizadas ou não como urbanizadas, porém de caráter irregular, em contraponto à primeira.

Outra diferença a ser pontuada entre ambos os conceitos, são os objetivos que os cercam, uma vez que o parcelamento do solo, com base no exposto no início deste capítulo, tem foco em assegurar a organização racional das estruturas urbanas, de forma a atender as funções sociais, estimulando o desenvolvimento urbano, evitando situações negativas e buscando proporcionar situações favoráveis à evolução da cidade. Isto pode se dar, por exemplo, pela utilização otimizada da infraestrutura planejada.

A ocupação do solo por outro lado, é geralmente cercada de objetivos voltados a “regularizar” ou “suportar” a organização racional das estruturas urbanas existentes no local, de forma a ajustar as funções sociais e, estimulando o correto desenvolvimento urbano. Também auxilia na mitigação de situações negativas e previne transtornos à problemática presente, principalmente no que tange à infraestrutura precária ou inexistente.

Ocupação do solo consiste em, de modo simplista, um parcelamento feito sem a aprovação ou controle do poder público, ou seja, aplicado em detrimento à legalidade, por vezes constituído de famílias moradoras das classes menos favorecidas economicamente, que justificam o ato pela precariedade no processo de acesso à moradia. Sobre isso, Jelinek (201?) afirmou que é regular o parcelamento urbano que atende a todas as exigências administrativas do Poder Público e que, depois de aprovado pelo Município, é registrado perante o Registro de Imóveis da circunscrição onde se encontra a gleba fracionada.

O autor complementou ainda que é irregular, num sentido amplo, todo o parcelamento que não obedeceu às regras técnico-administrativo-jurídicas exigidas na lei, que não foi cadastrado e regularizado junto ao Oficial de Registro de Imóveis, ou que não foi executado em consonância com os projetos. Esses parcelamentos em desacordo com a lei podem ser clandestinos ou irregulares. Com base nisso, Weyer et al. apontaram de modo a complementar essa afirmação:

De repente, vários loteamentos clandestinos tomam de assalto as terras livres, transformando-as em verdadeiros bairros, nos quais, são construídas casas da forma que lhes convém, embora isso não transforme sua condição social, possibilita-lhes ter um “teto”. Essas construções, executadas sem a autorização do Poder Público, colocam-se como verdadeiro desafio às autoridades constituídas, desmentindo a tese de que a habitação é responsabilidade do Estado. A sociedade prova que não necessita do sistema legal para construir suas casas e muitos menos da autorização da prefeitura para formação espontânea de bairros, pessoas de origem humilde tornam-se, em poucos dias donos de uma moradia, que em geral possui péssimas condições (WEYER et al., 2010, p. 3).

Segundo Corrêa (2001, apud WEYER et al., 2010, p.3) a periferia, por exemplo, é resultado da justaposição de numerosos loteamentos que acabam formando um mosaico irregular, cujo conteúdo em termos de equipamentos de consumo coletivo é extremamente precário, é a combinação dos diversos agentes produtores do espaço urbano. É um sistema de autoconstrução, gerador de precárias e inacabadas habitações e uma paisagem nunca completada, apesar de ser o resultado de um sobretrabalho.

Como já pontuado no contexto do parcelamento do solo, deve-se levar em consideração também as ligações entre o conceito de ocupação do solo e o quadro habitacional cotidiano, naquilo que diz respeito às necessidades existentes e a carência por moradia em nosso quadro social atual, de forma a perceber o intercâmbio entre o déficit habitacional dinâmico e as necessidades da “massa ocupante”, buscando esse entendimento no afirmado por Corrêa:

A habitação é um bem de acesso seletivo, disponível apenas para quem tem renda para alugar ou comprar um imóvel. Segundo o autor, à essa exclusão somam-se a subnutrição, as doenças, o baixo nível de escolaridade, o desemprego e o subemprego. Assim, resta aos grupos sociais excluídos, como alternativas de moradia, os cortiços próximos ao centro da cidade, a casa produzida pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado e a favela (CORRÊA, 1993, p. 94).

São diversas as razões pelas quais se desencadeiam as ocupações do solo, estas que envolvem vários vetores responsáveis da sociedade urbana, tanto de modo isolado, quanto em conjunto, e ainda outras mais, que têm sua variação decorrente conforme a situação, características e cultura do local. Segundo Weyer et al. (2010) os direcionamentos e razões que os conduzem a essas ocupações são os mais variados possíveis; vão desde a carência de habitação até a facilidade em adquirir lotes a preços baixos.

Conforme este autor a valorização e a especulação imobiliária do espaço urbano, que ligam o centro e a periferia, perfazem articulação imobiliária pública e privada que acaba por estipular a criação de novos loteamentos sem parâmetros urbanos e ambientais.

Tal situação requer políticas públicas com programas preventivos e educativos, ou mesmo a aplicação e cumprimento do plano diretor, importante instrumento viabilizador de cidades mais planejadas e, se oportunizando a participação dos segmentos organizados da sociedade civil, pode tornar o espaço local mais democrático, garantindo o acesso a moradia e toda a infraestrutura necessária, uma vez que acreditamos ser essa a solução para a tentativa dos problemas sociais, políticos e urbano ambientais que regem a especulação imobiliária (WEYER et al., 2010).

Neste contexto e embasado nos apontamentos de Jelinek, a ocupação do solo consiste em ser um parcelamento do solo irregular, ou seja, em desacordo com a lei podendo ser clandestinos ou irregulares. Quanto às duas denominações, “irregulares” e “clandestinos”, Jelinek afirma o seguinte:

Irregulares são os parcelamentos cujos projetos são aprovados pela autoridade municipal e não registrados no Registro de Imóveis competente ou cujas obras de urbanização não foram executadas ou o foram em desacordo com a licença expedida, apesar de ter sido efetivada a venda, cessão ou ocupação de lotes. Clandestinos são os parcelamentos que não têm projeto aprovado pela autoridade municipal – e consequentemente não registrados –, mas implementados de fato (JELINEK, 2017, p. 3 e 4).

Quanto à denominação de “clandestinos”, Freitas apontou o seguinte:

Clandestino não é, apenas, o loteamento feito às ocultas. Tanto é aquele desconhecido oficialmente pelo Poder Público, porque inexistente solicitação de aprovação, quanto o que deriva do indeferimento do respectivo pedido, por não atender às exigências legais. Num e noutro caso, sempre sem a chancela oficial, ele é implantado fisicamente pelo loteador, com a abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes e com a edificação de casas pelos adquirentes (FREITAS, 2000, p. 335).

Ainda, com relação a esta conceituação, Staurenghi (2001) afirmou que a doutrina jurídica tradicionalmente classifica o parcelamento do solo em loteamentos ou desmembramentos, regulares, irregulares ou clandestinos.

Este autor acrescentou que os assentamentos informais – invasões, também são formas de parcelamento clandestino do solo, que exigem regularização fundiária, com correção dos aspectos dominiais, urbanísticos e ambientais.

Como demonstrado no conceito de parcelamento do solo, além destes fatores que englobam o contexto da ocupação, existem outros mais que complementam todo o escopo da apropriação da terra nas cidades, e ainda as esferas técnicas e jurídicas acerca do tema, e que serão também objetos de análise neste estudo.

Deste modo nota-se que, as divisões do solo e da propriedade, nos municípios brasileiros, seja para fins urbanos ou não, são inseridas por intermédio do instrumento do parcelamento do solo (loteamentos ou desmembramentos ou outros), de modo regular e legal, ou mesmo através da ocupação do solo (clandestina ou irregular), de modo marginal e ilegal, variando de acordo com as características históricas, culturais, técnicas e normativas do objeto analisado, bem como da temática socioespacial na qual o mesmo está inserido.

Objetivando-se o entendimento da concepção socioespacial das cidades, com vistas mais específicas ao interior paulista, uma vez que estas informações proporcionam uma melhor compreensão do estudo de caso proposto neste trabalho, analisar-se-á a contextualização histórica atrelada à temática em estudo, com vistas nos estudos elaborados por alguns autores e pesquisadores na área de planejamento urbano.

Inicialmente, observa-se segundo os conceitos de Leonelli (2010), que o tema do parcelamento do solo no Brasil remonta a uma questão anterior: a da propriedade da terra urbana.

A partir deste princípio, surge a ideia da porção de terra denominado lote urbano, com a finalidade de suprir todas as necessidades advindas da vida na cidade, sendo o mesmo caracterizado no atual momento histórico, como mercadoria devido a grande procura existente pela aquisição e posse, de acordo com Leonelli:

A ação de lotear está relacionada a um objetivo básico: a produção de porções de terra menores para serem comercializadas e atenderem a diversos usos que compõem a vida urbana. Tendo como finalidade a comercialização, a existência do lote urbano, enquanto resultado do parcelamento do solo, pressupõe a possibilidade da aquisição da terra e sua transação de mercado (LEONELLI, 2010, p. 47 e 48).

Entretanto, nota-se que há pouco mais de um século e meio a terra enquanto mercadoria vem se tornando objeto de lutas e valorização no Brasil, e que há um período menor ainda, o processo de urbanização brasileiro se consolidou (LEONELLI, 2010).

Segundo este autor, a partir destes fatores, o intercâmbio que se faz entre o histórico dos processos de parcelamentos e ocupações do solo e suas “entrelinhas”, com a cronologia dos processos de urbanização e da evolução dos conceitos de lote e propriedade, na condição de transação e mercadoria, faz-se necessário ao entendimento do cenário histórico proposto, até atingir as situações presentes pautadas nas irregularidades cotidianas, existentes nos diversos municípios (LEONELLI, 2010).

A posse das propriedades no país passou por três momentos: o domínio régio, o domínio público e o domínio privado, conforme afirmado por Osório Silva (2008, apud LEONELLI, 2010, p.48), sendo o domínio régio, conforme Leonelli:

O domínio régio das terras no Brasil refere-se ao período colonial, caracterizado pelas sesmarias sob os objetivos da Coroa Portuguesa, marcado pela agricultura escravocrata em grandes propriedades, voltadas para a exportação. A sesmaria foi o regime jurídico de distribuição de terras adotado pela Coroa Portuguesa para a colonização brasileira no período de 1530 a 1822 (LEONELLI, 2010, p. 48).



Nota-se que este tipo de domínio esteve presente no início da história do Município de Cordeirópolis, cidade objeto do estudo de caso aqui proposto, que será demonstrado adiante neste trabalho, o qual proporcionará desta forma uma possível visão histórica do “cenário nacional” da época, ou seja, o século XIX, com o “cenário local”, que vai ao encontro dos conceitos firmados, por exemplo, por Manfredini:

[...] na porção do Estado de São Paulo representada pela atual Região Administrativa de Campinas, a partir dos séculos XVIII e XIX, as tramas urbano-rurais se formaram e evoluíram a partir da doação de Sesmarias que compuseram áreas de municípios atuais no entorno de Limeira, como: Cordeirópolis, Iracemápolis, Santa Gertrudes, Rio Claro e ainda Engenheiro Coelho, Arthur Nogueira, Mogi-Mirim e Araras (MANFREDINI, 2010, p. 23).

Voltando as formas de domínio de propriedade na história do país, Leonelli pauta o segundo momento desta temática, caracterizado pelo domínio público:

Em 1822, meses antes da Independência do Brasil, finda-se o regime de sesmarias e o sistema de posse torna-se a única forma de se apropriar o território brasileiro. No intervalo entre 1822 a 1850, a terra de domínio público, pertencente à Coroa de Portugal era apropriada por intermédio da posse, prática cada vez mais freqüente nas terras brasileiras (LEONELLI, 2010, p. 49).

É de se observar que até então não existia uma forma estabelecida e legalizada para a apropriação das terras no país, apesar das formas pouco abrangentes e empíricas utilizadas até o ano de 1850, tendo o marco inicial na estruturação deste tema a partir desta data com a aprovação da “Lei de Terras” no Brasil, em um cenário em que a economia cafeeira já se encontrava consolidada no Vale do Paraíba no Estado do Rio de Janeiro, e se iniciava a expansão do café no interior paulista, em um período que caracterizava a falência do tráfego de escravos e ascensão da migração de estrangeiros europeus (LEONELLI, 2010).

Neste contexto, é introduzido o terceiro momento do domínio das propriedades, o domínio privado, sendo conforme vislumbrado por Leonelli:

A partir de sua aprovação, é determinado que a única forma de apropriação de terras estabelecida no Brasil passa a ser a transação de compra e venda e não mais por intermédio da concessão do Estado.

Surge assim não só o loteador, mas também o loteamento no Brasil. Portanto, a primeira lei brasileira que permite que a terra seja loteada é a Lei de Terras, de 1850. Esta regulamenta a forma de aquisição da propriedade. Não se trata de uma lei de loteamento, mas sua aprovação teve como efeito a introdução da prática de parcelar o solo no Brasil, tanto para terras rurais como urbanas (LEONELLI, 2010, p. 49 e 51).

No ano de 1889, ocorre a proclamação da República, e juntamente com isso, é criada a Primeira Constituição do Brasil, organizando o quadro dos poderes vigentes no país, fazendo com que as atribuições entre o Estado e principalmente a Igreja, que até então era amplamente influente nas questões relacionadas ao repasse, doação, destinação, e registro das terras adquiridas, seja sob forma de gleba ou de lote, rural ou urbano, ficassem evidentes, de forma que a partir de então, a administração do espaço urbano é competência estatal e não religiosa (LEONELLI, 2010).

Deste período em diante, o estado passa a possuir com mais evidência, mesmo que de forma superficial e pouco técnica, a organização espacial da produção de lotes, consequentemente, passando a possuir a responsabilidade de fazer a gestão de forma planejada, em prol do crescimento e desenvolvimento organizado das cidades, conforme afirmado por Leonelli:

Com a realização de loteamentos, a municipalidade se preocupa em assegurar o arruamento, alinhamento e nivelamento das vias, o que acaba por organizar espacialmente a produção de lotes. Há também a cobrança de tributos sobre os mesmos. O estado passa a ter um controle sobre os lotes produzidos. A prática de se lotear a terra e, ainda, um tímido controle sobre sua execução alteram os núcleos urbanos do final do século XIX (LEONELLI, 2010, p. 52).

Milton Santos (1994, p.17, apud LEONELLI, 2010, p.52) denominou de “urbanização pretérita” o período de 1530 até o final do século XVIII, quando a urbanização no Brasil começa a se desenvolver, salientando que só no século XIX que a urbanização brasileira se expressa com maior relevância. Até 1872, Rio de Janeiro, Salvador e Recife eram as únicas cidades com mais de 100.000 habitantes. “Tratava-se muito mais da geração de cidades que mesmo de um processo de urbanização” (SANTOS, 1981, p.20 apud LEONELLI, 2010, p.52).

Conforme Leonelli (2010), na transição do século XIX para o XX, a urbanização torna-se mais presente no país, as cidades se expandem, outras surgem e com elas a demanda por novas áreas urbanas. A expressão espacial deste crescimento urbano ocorre por meio de novas áreas loteadas, abertura de ruas, e produção de lotes para moradia. A demanda por lotes cresce proporcionalmente ao processo de urbanização e industrialização.

“A existência do loteamento é anterior a sua regulação urbanística e administrativa.” (LEONELLI, 2010).

Destes primórdios em diante, as cidades começam a crescer e a se desenvolver, de forma pouco regrada, como pode ser visto na próxima parte deste trabalho, em decorrência do

“atraso” da criação de legislações melhores definidas de gestão planejada do crescimento e desenvolvimento das cidades, sendo um dos principais motivos que acarretaram os inúmeros problemas sociais, econômicos e habitacionais da maioria das cidades brasileiras.

Nas afirmações de Manfredini (2010), pode ser observado que nos primórdios da ocupação paulista, ainda no século XVIII, as tropas que se embrenhavam pelo interior em busca de minérios e comércio com as populações do Centro-Oeste e Minas Gerais encontravam, na porção onde atualmente está ao Município de Limeira (cidade o qual o Município de Cordeirópolis fazia parte, antes de sua emancipação), abrigo e descanso em uma parada já utilizada anteriormente pelos bandeirantes.

Ainda o autor indica que, observando-se o período inicial do século XIX nota-se que a cultura da cana-de-açúcar estabeleceu-se na área onde hoje se encontra a cidade, e prevaleceu como produção de destaque até a década de 1840, transferindo-se, de modo gradual, para o plantio do café, que durou praticamente sete ou oito decênios.

Pode-se fazer uma interligação histórica das afirmações supracitadas, com os dados históricos constantes do processo de emancipação do Município de Cordeirópolis, detalhados pelo historiador Tamiazo (2003) e Tamiazo (2012), no capítulo seguinte deste trabalho.

As afirmações de Leonelli (2010) e Manfredini (2010) indicam que o princípio do século XX foi marcado pelo advento da industrialização, que tomou corpo na área urbana de Limeira (em consequência na área urbana de Cordeirópolis), seguindo pela expansão da produção de citros de tipologia diversa como laranja, o limão e seus enxertos.

Por fim, chega-se aos tempos atuais, enraizado nos primórdios da Revolução Industrial, com a cidade se enquadrando na condição de elemento dinâmico, se caracterizando pelas resultantes das ações da sociedade humana sobre o espaço, que através das afirmações expostas por Manfredini (2010), apóia nas necessidades de obtenção de produtos e serviços, adentrando o atual século na condição de abrigar e oferecer sobrevivência, por intermédio, dentre outros fatores, das oportunidades de emprego e renda, chegando ao século XXI estruturadas em uma existência atrelada ao panorama global e constituindo-se em núcleos pontuais da rede mundial de localidades.

Diante disto, é de entendimento que o Município de Limeira, consequentemente o Município de Cordeirópolis, local objeto do estudo de caso deste trabalho, seguem a mesma linha de raciocínio exposta pelos pesquisadores acima citados, no tocante a formação, crescimento e organização da urbe, até pelo fato desta última localidade ter sido emancipada da primeira em 1948.

Destaca-se ainda que os processos de ocupação decorrentes em Limeira tomaram corpo diante destes elementos históricos, atrelados ao cenário instalado no país desde a colonização pelos poderes dominantes, dinâmicas estas resultantes da liberdade de ações ofertada àqueles que atenderam aos interesses governamentais e, pautadas em especial na contrapartida da apropriação e domínio socioespacial que teve como suporte a reprodução do capital (MANFREDINI, 2010).

Estes acontecimentos e aspectos históricos acabaram por equacionar um resultado negativo a urbanização brasileira, ou seja, a aparição dos Parcelamentos e Ocupações Irregulares do Solo.

Tendo como base a égide legal federal, estadual, ou municipal, aplicada ao parcelamento do solo, demonstrada inicialmente dentro de uma cronologia, estabelecer-se-ão os conceitos para a evolução do presente estudo.

Cabe notar que através de regras diversas, foram marcadas na história brasileira, as primeiras ferramentas normativas destinadas à organização do parcelamento e gestão urbanística, disciplinando e organizando as cidades, como, por exemplo, em âmbito federal, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, uma das primeiras formas de ordenação de parcelamentos e ocupações dos imóveis no país.

Esta lei foi publicada em 20 de dezembro de 1979 e consiste, até o presente momento, no instrumento legal que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, sendo conhecida também por “Lei Lehmann”, por conta do autor do Projeto de Lei apresentado em 1977, pelo Senador Otto Cyrillo Lehmann.

Importante observar que esta, a primeira forma organizada de caráter legislativo, ocorreu com certo atraso, se levado em consideração os poucos mais de 500 anos de existência do país, e também se considerado as formas empíricas e pouco abrangentes tecnicamente de parcelamentos e ocupações ocorridas até então.

É claro que não se pode esquecer que já existiam formas de parcelamento e ocupações do solo desde os tempos de império, como as sesmarias, sendo que para os grandes proprietários, em busca de terras férteis para início de cultura, a requisição de uma carta de sesmaria era o passo para oficialização da posse (TAMIAZO, 2012).

Neste contexto, cabe apontar o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, regulamentado pelo Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938, ordenações que tratavam dos assuntos relacionados com aos parcelamentos e ocupações do solo, porém de forma

simplista e tecnicamente insuficiente para atender às demandas necessárias à ordenação urbana no país.

Esse atraso nas interpretações das necessidades urbanísticas de modo planejado, pautada em um desinteresse jurídico federal, repercutiu aos municípios de médio e grande porte pouca relevância, se comparado aos municípios de pequeno porte, por demandarem menos de multidisciplinaridade de profissionais e conhecimentos, os quais ainda não possuíam uma legislação com requisitos técnicos e urbanísticos necessários a evitar as divisões desorganizadas e irregulares.

Observa-se também que os municípios só viriam a ter uma competência melhor definida quantos aos assuntos relacionados aos parcelamentos e ocupações do solo, bem como os demais assuntos de interesse local, com o nascimento da Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988:

Art. 30. Compete aos Municípios:

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;
- III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;
- IV - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;
- V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;
- VI - manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação infantil e de ensino fundamental;
- VII - prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;
- VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;
- IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual (BRASIL, 1988, p. 20).

Outro marco importante na definição das competências urbanísticas, de interesses municipais, visando regras claras de parcelamentos, usos e ocupações do solo, estão expostas na Constituição do Estado de São Paulo, de 05 de outubro de 1989, em seu Artigo 180.

Através destes pontos apresentados, entende-se que a legislação sobre as questões de parcelamentos e ocupações do solo embasa na tríade constituída pela Lei Federal nº 6.766, pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e, pela Constituição do Estadual, ficando a cargo dos municípios as definições mais peculiares e técnicas à aplicação destas legislações.

Como visto, através desta compilação jurídica, e levando em consideração os temas discutidos no início deste trabalho, pode ser considerado, tomando a Lei Federal nº 6.766 como instrumento de pesquisa, que as formas de parcelamento do solo urbano criadas para o país, traduzidas tecnicamente à aplicação dos parceladores e empreendedores do solo urbano, implica nos “loteamentos” e “desmembramentos”:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a 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 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 (BRASIL, 1979, p. 1).

Tanto o loteamento, quanto o desmembramento, possuem como fruto da aplicação técnica da ferramenta de divisão de solo, o lote, dado como unidade urbana de uma quadra, bairro, e ou cidade, entendido no artigo 2º, § 4º, da Lei Lehmann como “o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe” (BRASIL, 1979).

Como mencionado, em várias partes da Lei Federal nº 6.766, e demais complementações, muitas regras são complementadas através de legislações municipais, zoneamento, e plano diretor, adequando desta maneira as características peculiares e específicas, em cada município do país, abrangendo questões como, por exemplo, os “índices urbanísticos”.

Demonstrando estas questões, temos ainda na legislação federal, outras atribuições como as delimitações de zonas urbanas, de expansão urbana e de urbanização específica, demonstradas no artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, complementada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999:

Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal (BRASIL, 1999, p. 2).

No texto da Lei Federal nº 6.766 também é contemplado os casos não permitidos de parcelamento e ocupações do solo, mais especificamente no parágrafo único do artigo 3º:

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção (BRASIL, 1979, p. 2).

Os parcelamentos do solo, segundo a legislação, devem possuir equipamentos públicos previstos dentro de uma visão planejada, implantados, reservados, ou projetados, de forma integrada aos parcelamentos adjacentes ao pretendido, e principalmente à cidade. A lei os classifica como equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, demonstrados no artigo 4º, § 2º, e parágrafo único do artigo 5º, da Lei Federal nº 6.766:

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado (BRASIL, 1979, p. 2 e 3).

Os equipamentos urbanos contemplam toda uma gama de sistemas implantados e previstos para o parcelamento do solo almejado, dentro de um conjunto de diretrizes especificados conforme as características e necessidades locais, integrando-se a toda demais infraestrutura existente na mancha urbana ao qual a gleba parcelada faz parte, sendo obrigatoriamente por força de legislação, possuir uma infraestrutura básica. A Lei Federal nº 6.766, atualizada pela Lei Federal nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007, demonstra de forma mais clara através do artigo 2º, § 5º:

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (BRASIL, 2007, p. 15 e 16).

A exceção a esta regra são os parcelamentos do solo inseridos em determinadas zonas especiais reconhecidos por legislação específica, como as Zonas Habitacionais de Interesse Social (ZHIS), e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que em termos de infraestrutura básica, dispensam apenas a iluminação pública. A Lei Federal nº 6.766, atualizada pela Lei Federal nº 9.785, demonstrada de forma mais clara através do artigo 2º, § 6º:

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:
 I - vias de circulação;
 II - escoamento das águas pluviais;
 III - rede para o abastecimento de água potável; e
 IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar (BRASIL, 1999, p. 1 e 2).

Estes equipamentos públicos urbanos e comunitários, integram, juntamente com os chamados “espaços livres de uso público”, entendidos como as praças, jardins, e similares, um dos requisitos para análise e aprovação dos parcelamentos, regidos pela Lei Federal nº 6.766, atualizada pela Lei Federal nº 9.785, demonstrada através do artigo 4º:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:
 I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem (BRASIL, 1999, p. 2).

Além destes requisitos necessários ao parcelamento do solo, existem na legislação pontos importantes no que diz respeito às vias de circulação, e às dimensões dos lotes resultantes dos respectivos planos de divisão do solo, expostas na Lei Federal nº 6.766, através do mesmo artigo mencionado anteriormente:

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;
 IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local (BRASIL, 1979, p. 2).

Uma outra determinação a ser observada, são as faixas não edificantes, ou “*non aedificand*”, delimitadas ao longo dos corpos d’água, rodovias e ferrovias, o qual pelo próprio nome diz, são área que não admitem edificações ou benfeitorias, indicadas na Lei Federal nº 6.766, através do mesmo artigo mencionado anteriormente, com complementações dadas pela Lei Federal nº 10.932, de 03 de agosto de 2004:

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica (BRASIL, 2004, p. 1).

É de suma importância não confundir este requisito da Lei Federal 6.766, que trata das faixas não edificantes de corpos d'água, com os conceitos do Código Florestal Brasileiro, instituído pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que pautam as Áreas de Preservação Permanente ao longo dos corpos d'água:

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

- a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;
- b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas (BRASIL, 2012, p. 5 e 6).

Entende-se que com estes dois mecanismos, as áreas adjacentes aos corpos d'água adquirem restrições urbanísticas e ambientais dispostas ao mesmo tempo, em duplicidade, porém não cumulativa, pois enquanto a Lei Federal nº 6.766 indica uma faixa onde não se deve ocorrer construções.

A Lei Federal nº 12.651 delimita também uma faixa, de por exemplo 30 metros, o qual possui “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 e assegurar o bem-estar das populações humanas” (BRASIL, 2012).

Assim, não significa que existe um recuo de 45 metros do corpo d'água (somando os dois mecanismos) que não pode ser utilizado, significa uma primeira faixa paralela ao corpo d'água com 15 metros, onde se classifica como Área de Preservação Permanente “e” não edificante, somado a uma segunda faixa paralela a faixa anterior com 15 metros, onde se classifica como Área de Preservação Permanente apenas.

É ainda importante destacar que existem vários outros tipos de delimitações de Área de Preservação Permanente no Código Florestal Brasileiro (Lei Federal nº 12.651), porém fora apenas coletado uma parte de interesse para o entendimento de um exemplo esporádico.

Como a Lei Federal nº 6.766 já resguardou as particularidades de cada estado e município, em termos de parcelamento e ocupação do solo, isto anteriormente a Constituição de 1988, e da posterior Constituição do Estado de São Paulo, de 1989, ficam condicionados ao planejamento e gestão de desenvolvimento de cada município, através das leis de parcelamento do solo complementar, zoneamento de uso e ocupação do solo, e do plano diretor, que complementam os dispositivos federais e estaduais principais.

Na Lei Federal nº 6.766, artigo 4º, § 1º, é mencionado o referido:

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento (BRASIL, 1979, p. 2).

Portanto é seguro afirmar que a Lei Federal nº 6.766 foi o marco seminal da reorganização e remodelação da matéria no país, que criou diretrizes básicas melhores adaptadas a época, deixando de lado o modo empírico e pouco técnico das legislações passadas.

Tal lei foi complementada posteriormente com outras legislações federais, e até mesmo pelas constituições (Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, e Constituição do Estado de São Paulo 1989), que necessitam de medidas e ações contínuas e complementares instituídas pelos municípios, dos quais a grande maioria dispõe de corpo técnico e jurídico reduzido e carente, aos trabalhos em prol de construção de legislações e dispositivos sobre os parcelamentos, usos, e ocupações do solo local.

Como mencionado anteriormente, a ferramenta legislativa criada posteriormente a Lei Federal nº 6.766, que condiciona maior força às questões fundiárias e de propriedade, é a atual Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que garante que “todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e estrangeiros residentes no país a inviolabilidade de direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade” (BRASIL, 1988).

Neste artigo 5º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, fica mais que claro que “é garantido o direito à propriedade” a todos os habitantes do país, dando-lhes em contrapartida a obrigação de que “a propriedade atenderá a sua função social” (BRASIL, 1988).

Isso significa que quando fazemos o intercâmbio desse importante conceito com as questões de parcelamentos e ocupações do solo, o impacto causado quando do não

comprimento de um ou de ambos é grande, necessitando desta forma dos dispositivos complementares locais e regionais.

Esse mesmo instrumento reforça, no artigo 21, a competência da união à matéria:

Art. 21. Compete à União:

- IX - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
- XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos (BRASIL, 1988, p. 12 e 13).

Neste cenário constitucional, os municípios, como sintetizado anteriormente neste trabalho, possuem algumas competências:

Art. 30. Compete aos Municípios:

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;
- VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (BRASIL, 1988, p. 20).

Portanto, entende-se a grande integração entre as relações institucionais em prol do desenvolvimento urbano planejado, dentro de um horizonte legalmente constitucional, o qual os municípios devem atuar como importantes multiplicadores locais dos dispositivos, responsáveis enfim, pelo ordenamento dos parcelamentos do solo, e das ocupações, sendo omissos quando da irregularidade dos mesmos.

Ainda sobre a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, foi prevista na mesma, a chamada “política urbana”, ou melhor, “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (BRASIL, 1988).

O artigo que pauta este importante tema dessa análise, é o artigo 182, representado principalmente pelos seus dois parágrafos demonstrados abaixo:

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (BRASIL, 1988, p. 85).

Não menos importante que os dizeres da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, são os contidos na Constituição do Estado de São Paulo 1989, uma vez que

nosso estudo e análise estão focados aos parcelamentos e ocupações do solo, regulares ou não, de nosso estado paulista.

Nesta constituição paulista, são estabelecidas diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, assegurados pelo Estado e Municípios, previstos no capítulo que trata “Do Desenvolvimento Urbano” (SÃO PAULO, 1989).

São asseguradas as seguintes diretrizes primordiais do desenvolvimento urbano, conforme o artigo 180:

- I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;
- II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes;
- III - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural (SÃO PAULO, 1989, p. 49).

Esse trecho da Constituição do Estado de São Paulo 1989 faz uma interligação interessante aos contidos na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, demonstrando o reconhecimento em âmbito federal e estadual, à necessidade de ferramentas técnicas e jurídicas, e de diretrizes estudadas, a fim de atender ao desenvolvimento urbano regular e planejado, que em termos de parcelamentos e ocupações do solo, é de extrema relevância.

Como já apontado anteriormente, o número elevado de irregularidades nas cidades, em termos de planejamento e gestão de crescimento e desenvolvimento, traduzido nos parcelamentos e ocupações irregulares, é decorrente dentre outros fatores, do atraso da criação destes mecanismos legais de política urbana, criados a pouco mais de 20 anos, consideradas recentes se comparados à “idade” do nosso país.

Tal cultura da irregularidade, herdada pela inexistência e ineficiência de ferramentas técnicas e jurídicas anteriores, teve que ser enfrentada e adaptada, visando a regularização, exposta em contidos da Constituição do Estado de São Paulo 1989, que transferem o poder de tal ação aos municípios, os quais estabelecerão, observadas as diretrizes fixadas para as regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerados urbanos, critérios para regularização e urbanização, assentamentos e loteamento irregulares (SÃO PAULO, 1989).

Este é um dos focos centrais deste trabalho, visando demonstrar os “parcelamentos e ocupações irregulares”, através de um estudo de caso proposto no Município de Cordeirópolis, interior do Estado de São Paulo.

r/s
2020
35

Adiante serão demonstrados estes “critérios para regularização e urbanização, de assentamentos e loteamentos irregulares”, traduzidos nas legislações do Município de Cordeirópolis.

O artigo 181 da Constituição do Estado de São Paulo 1989, reforça a responsabilidade dos municípios em prol do desenvolvimento urbano, dando-lhes autonomia, dentro de critérios aceitáveis, uma vez que cada unidade emancipada do estado dispõe de suas características particulares, distintas uns dos outros:

Artigo 181 - Lei municipal estabelecerá, em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

§ 1º - Os planos diretores, obrigatórios a todos os Municípios, deverão considerar a totalidade de seu território municipal.

§ 2º - Os Municípios observarão, quando for o caso, os parâmetros urbanísticos de interesse regional, fixados em lei estadual, prevalecendo, quando houver conflito, a norma de caráter mais restritivo, respeitadas as respectivas autonomias (SÃO PAULO, 1989, p. 50).

O Estado apresenta também em sua base constitucional, a preocupação com os aspectos habitação e indústria, englobados também no tema desenvolvimento urbano:

Artigo 182 - Incumbe ao Estado e aos Municípios promover programas de construção de moradias populares, de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Artigo 183 - Ao Estado, em consonância com seus objetivos de desenvolvimento econômico e social, cabe estabelecer, mediante lei, diretrizes para localização e integração das atividades industriais, considerando os aspectos ambientais, locacionais, sociais, econômicos e estratégicos, e atendendo ao melhor aproveitamento das condições naturais urbanas e de organização especial.

Parágrafo único - Competem aos Municípios, de acordo com as respectivas diretrizes de desenvolvimento urbano, a criação e a regulamentação de zonas industriais, obedecidos os critérios estabelecidos pelo Estado, mediante lei, e respeitadas as normas relacionadas ao uso e ocupação do solo e ao meio ambiente urbano e natural (SÃO PAULO, 1989, p. 50).

Um último ponto de grande importância ao tema do estudo, no que diz respeito a regularização dos parcelamentos e ocupações irregulares, caracterizada como aspecto técnico, é exposto na Constituição do Estado 1989, no artigo 180, inciso VII:

Artigo 180 - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

VII - as áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originariamente alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de: loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada, ou seja, de difícil

reversão; equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento; imóveis ocupados por organizações religiosas para suas atividades finalísticas (SÃO PAULO, 1989, p. 49 e 50).

Em resumo, entende-se que quando se tratar de regularização, poderá ser dispensado o rigor da destinação parcial ou total, bem como a reserva, das áreas institucionais (aqueles destinadas aos usos dos equipamentos públicos e/ou urbanos, vistos anteriormente), e das áreas verdes, se justificado o interesse social e a difícil reversão da realidade.

Engloba-se também neste caso, a situação predefinida em projeto (não aprovado), além daquelas destinadas às organizações religiosas já consolidadas “in loco”, sendo todas admitidas observando os critérios de iniciativa municipal, que reconheçam a supressão das necessidades de equipamentos urbanos e públicos pelos existentes no entorno (SÃO PAULO, 1989).

Um exemplo deste conteúdo constitucional é a possibilidade de legalizar loteamento considerado irregular, não aprovado, e não registrado nos devidos órgãos públicos, que não dispõe de áreas verdes e áreas institucionais (equipamentos públicos e urbanos), e que se encontra suprido (população) em suas necessidades pelos equipamentos dos bairros vizinhos atualmente, desde que este seja considerado de interesse social, e que o município que o abriga tenha o interesse e o reconhecimento da necessidade de sua regularização.

Assim, tomando-se os aspectos legais e normativos, relativos aos parcelamentos e ocupações do solo, regulares ou irregulares, através do apontamento dos diversos instrumentos, notou-se que existe um intercâmbio nas informações técnicas e jurídicas, reguladas nos três âmbitos do poder executivo (federal, estadual e municipal), ficando a cargo dos municípios, conforme diretrizes primordiais e auxílio dos dois primeiros poderes, o ajuste peculiar característico de cada realidade, divergindo os mesmos entre si, quanto aos conteúdos das normas relacionadas ao tema “parcelamento e ocupação do solo”, e outros mais, a serem traduzidos em políticas urbanas.

A realidade de cada município, dentro das diretrizes estaduais e federais, quando nos referimos as regras, técnicas, legislações e políticas, de gestão, planejamento e desenvolvimento urbano local, é regida pelo Plano Diretor, previsto em ambas constituições, estadual e federal, melhor detalhado no “Estatuto das Cidades”.

A Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana e demais providências, amplamente conhecida no país como o “Estatuto da

Cidade", tendo por objetivo principal, como exposto até o momento neste trabalho, objetivos voltados à política urbana, embasado no contexto de desenvolvimento e crescimento regulado, de forma a cumprir as funções sociais das cidades e das propriedades nela instaladas, integrando o bem estar do coletivo, de cada cidadão dele constituído, do meio ambiente e do ambiente urbano como um todo, melhor definido em seu primeiro artigo:

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (BRASIL, 2001, p. 1).

Em seu artigo 2º, o Estatuto da Cidade contempla a política urbana como a matéria que possui por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, mediante um conjunto de diretrizes gerais (BRASIL, 2001), das quais é indicado àquelas que possuem maior relevância ao assunto parcelamentos e ocupações regulares e irregulares.

O Estatuto da Cidade cria através do seu artigo 4º, ferramentas e instrumentos a serem utilizados em prol dos objetivos predefinidos anteriormente, dos quais atendem os processos municipais quando das necessidades de dispositivos locais, sendo demonstrado também apenas aqueles que possuem maior relevância ao tema estudado:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) regularização fundiária;

d) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

e) legitimação de posse.

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil (BRASIL, 2001, p. 3 e 4).

38

É perceptível a “insistência” jurídica objetivando a gestão planejada do crescimento, regulação e desenvolvimentos dos diversos município e regiões do país, traduzido nas diversas legislações demonstradas até então, seja de âmbito estadual, ou federal, porém, a mais abrangente é aquela que retrata os detalhes e peculiaridades urbanas de cada município, sendo o Estatuto da Cidade um dos responsáveis diretos desta concepção, proporcionando através de seus artigos 39 e 40, a obrigação aos municípios brasileiros de criar seus planejamentos urbanos.

Por fim, um último ponto a ser considerado no estudo do Estatuto da Cidade, é o marco da gestão democrática dos processos urbanos, e todos aqueles que dizem respeito à gestão planejada dos sistemas e processos das cidades, aproximando as decisões estratégicas a todos os cidadãos locais, proporcionando maior democracia nos processos de crescimento, dispositivo e desenvolvimento dos municípios brasileiros:

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II – debates, audiências e consultas públicas;
- III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (BRASIL, 2001, p. 14).

Outro conceito técnico e jurídico a ser englobado nesta compilação legal, que amplamente vem se destacando no interior de nosso estado paulista, é a ferramenta instituída em 13 de agosto de 2007, através do Decreto Estadual nº 52.052, que dispõe sobre o “Programa Estadual de Regularizações de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal”, através da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pasta administrativa responsável pelo tema

Este instrumento jurídico visa implementar auxílio aos Municípios, mediante a orientação e apoio técnico, nas áreas municipais de regularização de parcelamentos do solo, e de núcleos habitacionais sendo eles públicos ou privados, para fins residenciais, localizadas em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas por legislação municipal (SÃO PAULO, 2007).

O “Cidade Legal” é adotado pelo município interessado através de convênio específico, o qual uma vez aderido dispõe de todo o auxílio e a gerência do Estado, representado por um “Comitê de Regularização” (SÃO PAULO, 2007), definido por legislação municipal, a qual caracteriza os objetos e peculiaridades dos locais que serão afetados pelo “Cidade Legal”.

Bem como as demais legislações vistas até o momento, o Decreto Estadual nº 52.052 – “Cidade Legal”, além de reconhecer os problemas e as necessidades dos parcelamentos e ocupações irregulares paulistas, vai além, propondo uma gestão integrada através da interface “Município – Estado – Irregularidade”, visando melhor distribuição dos ônus assumidos em decorrência de tal regularização, proporcionando melhor facilidade ao poder público executivo na minimização do problema.

Esta ferramenta é mais bem sintetizada através do § 1º do artigo 3º do Decreto Estadual nº 52.052:

Artigo 3º - O Comitê de Regularização será presidido pelo Secretário da Habitação, ou por quem este designar, e contará com Secretaria Executiva, cujas atribuições serão previstas no Regimento Interno do programa.

§ 1º - À Secretaria Executiva do Programa Cidade Legal incumbe receber e protocolar os projetos e documentos apresentados pelos interessados, gerenciando sua tramitação até os trabalhos finais da regularização, orientação e apoio técnico nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais (SÃO PAULO, 2007, p. 1).

Neste trabalho são apresentados os conteúdos legais e técnicos do objeto estudado, constituídos principalmente pelo seu “Plano Diretor”, pela legislação de “Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo”, e legislação de “Parcelamento do Solo e Urbanização Especial”.

O Plano Diretor do Município de Cordeirópolis foi instituído através da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29 de dezembro de 2011, portanto considerado novo, constituído de vários anexos auxiliares, visando melhor entendimento dos elementos presentes.

Por disposição constitucional estadual, constitucional federal, e pelo Estatuto das Cidades, o Plano Diretor visa abranger a realidade do Município de Cordeirópolis, sendo o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, demonstrando em seu artigo 1º essa importância:

Art. 1º – Em atendimento às disposições dos artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, ao capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e do artigo 170 da Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis, fica instituído o PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS, consubstanciado nas disposições desta Lei Complementar.

§ 1º – O Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, por disposição constitucional, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município e deve expressar as exigências fundamentais da sua ordenação.

§ 2º – Os demais dispositivos legais que vierem a ser promulgados, tais como Leis de Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais, Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Códigos de Obras e Edificações, de Posturas, terão sua aplicação condicionadas a este Plano Diretor.

§ 3º – As políticas e diretrizes, ora fixados, devem ser observadas por todos os cidadãos, mas, sobretudo, pelos agentes públicos, privados e sociais que atuam no projeto, construção e gestão da cidade (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 1).

Pouco diferente das diversas leis correntes, trata-se o Plano Diretor de um instrumento público, construído de forma participativa, que visa aproximar os interesses comuns do município, objetivando a gestão planejada do desenvolvimento da cidade.

Estreitando então a análise do Plano Diretor, relacionada aos assuntos de parcelamentos e ocupações do solo, temos no artigo 5º, em especial o inciso IV, e o § 2º, a previsão do cumprimento da função social da propriedade, como uma das maneiras de garantir o desenvolvimento regulado da cidade:

Art. 5º – A propriedade, para cumprir sua função social, como preceito constitucional, deve atender:

IV. o parcelamento, aproveitamento, uso e ocupação do solo compatíveis com o desenvolvimento sustentável, promovendo, em especial:

- a) qualidade do meio ambiente;
- b) o respeito ao direito de vizinhança;
- c) a oferta de condições dignas para moradias de seus habitantes;
- d) a preservação dos recursos naturais e da memória histórica e cultural; a não formação de vazio urbano ou de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas.

§ 2º – A dispersão de empreendimentos nos arredores da malha urbana, com o fim de combater a vontade manifesta de ganhos com a terra, evitando a formação já acentuada de espaços vazios, inter e intra loteamentos, além da expansão desordenada do tecido urbano (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 3).

Políticas Fundiárias, almejando a população de baixa renda, e as áreas de interesse social, são previstas no Plano Diretor, totalmente relevantes aos assuntos de regularização de parcelamentos e ocupações do solo pautadas neste estudo, expostas no artigo 7º:

Art. 7º – A Política Fundiária deve fazer parte intrínseca das atribuições do Poder Público Municipal com os seguintes objetivos:

IV. promover o ordenamento territorial e a implantação de estruturas urbanas adequadas às funções sociais e ao atendimento das necessidades da população carente;

V. democratizar o acesso a terra e à habitação, estimulando os mercados acessíveis às faixas de menor renda (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 4 e 5).

Ao encontro das Políticas Fundiárias municipais, temos indicados no artigo 8º, a Política Urbana municipal, reforçando as possibilidades eminentes de regularização e ordenação urbana:

Art. 8º – Na promoção da Política Urbana, o Município deve observar e aplicar as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/2001, e as seguintes diretrizes locais:

II. propiciar a recuperação e melhoria das condições de moradia nos aglomerados de habitações ocupadas pela população de baixa renda;

III. implementar medidas necessárias para a regularização física, urbanística, imobiliária, administrativa e fundiária das áreas referidas no inciso II, com o fim de assegurar o acesso aos equipamentos urbanos e comunitários e aos serviços públicos essenciais (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 5).

Tanto a Política Fundiária, visando a minimização dos grandes déficits habitacionais, e melhoria do quadro fundiário municipal, quanto a Política Urbana, visando a gestão e regularização de todos os processos no meio urbano, fazem parte “Dos Princípios” almejados pelo Plano Diretor (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

O Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, dispõe de vários instrumentos técnicos e legais, listados dentro da esfera da Política Urbana, dos quais revelam às questões de parcelamento e ocupações do solo, demonstrados no artigo 11:

Art. 11 – A Política Urbana é realizada por meio dos seguintes instrumentos:

I. Planejamento e Gestão:

- a) plano diretor;
- b) legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, de edificação e posturas;
- f) zoneamento municipal;

III. Institutos Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos:

- g) áreas especiais de interesse social;
- o) regularização fundiária;
- p) assistência técnica e jurídica urbanística gratuita para as comunidades e grupos sociais de baixa renda (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 7 e 8).

Outra informação traduzida com o Plano Diretor, é a divisão do território do Município de Cordeirópolis, em Macrozona Urbana, Macrozona de Expansão Urbana e Macrozona Rural, necessárias às diversas aplicações de ordem técnica e jurídica dos instrumentos e diretrizes, mapeadas nos anexos complementares do Plano Diretor.

Art. 15 – Para facilitar o planejamento e a execução dos serviços e das obras necessárias ao bem-estar da comunidade, o Município de Cordeirópolis fica dividido em três macrozonas de funções complementares, a saber:

I. Macrozona Urbana;

II. Macrozona de Expansão Urbana; e

III. Macrozona Rural.

§ 1º – Incluem-se dentro das macrozonas as Áreas de Especiais Interesses.

§ 2º – A Planta do Perímetro Urbano e da Expansão Urbana está definida no Anexo II desta lei (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 9 e 10).

Tem-se então as Macrozonas Urbanas como porções do território, cujo espaço predominantemente possui funções com atividades tipicamente urbanas, as Macrozonas de Expansão Urbana aquela que contornam a linha limítrofe do Perímetro Urbano, destinados ao

F13
1320
42

crescimento do aglomerado urbano, e as Macrozonas Rurais as áreas excedentes do território, apontadas como elementos referentes aos parcelamentos e ocupações do solo, constantes no Plano Diretor, no § 2º do artigo 18, e no parágrafo único do artigo 19:

§ 2º – Os parcelamentos irregulares ou assentamentos informais com características urbanas, existentes e localizados na zona de expansão urbana do Município poderão ser transformados em bolsões urbanos para fins de regularização fundiária e urbanística, através de legislação específica, desde que justificado o interesse público e social junto aos órgãos competentes.

Parágrafo único – Os parcelamentos irregulares ou assentamentos informais com características urbanas, existentes e localizados na zona rural do Município poderão ser transformados em bolsões urbanos para fins de regularização fundiária e urbanística, através de legislação específica, desde que justificado o interesse público e social junto aos órgãos competentes (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 10).

C

Portanto, como a legislação e as constituições estaduais e federais criam possibilidades de regularização, auxílio e incentivo aos parcelamentos e ocupações irregulares do solo, mediante o reconhecimento e ação do poder público municipal em relação a estes objetos, é seguro afirmar que o Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, possui instrumentos técnicos e legais para tal efeito, tanto para situações presentes em sua zona urbana, como naqueles presentes na expansão urbana e zona rural.

Almejando essa regularização, o próprio Plano Diretor, complementa essa possibilidade através da “Seção I – Da Regularização de Parcelamentos Implantados em desacordo com a Legislação Vigente”, inseridos nas “Disposições Transitórias”.

C

É previsto no artigo 221 do Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, nas suas “Disposições Finais”, a regulamentação, gestão e complementação, por um conjunto normativo composto por vários instrumentos, o qual nos dois primeiros incisos, consta a “Lei do Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais”, e a “Lei do Zoneamento de Uso e ocupação do Solo”, já existentes e regulamentadas pelo poder público atualmente (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

A Lei Municipal nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais do Município de Cordeirópolis, conforme indicado no parágrafo anterior como um dos instrumentos a serem criados na complementação dos conjuntos normativos de regulação urbanística, é prevista no artigo 54 do Plano Diretor:

Art. 54 – O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser empreendido por meio de Loteamento, Desmembramento, Fracionamento, Desdobro ou Remembramento.

Parágrafo único – A Lei de Parcelamento do Solo específica definirá as diretrizes para urbanização especial de: loteamento fechado, vila, condomínio residencial fechado, empreendimentos habitacionais de interesse social, chácaras e sítios de recreio, loteamentos industriais, comerciais e de prestação de serviços (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 23).

Os elementos contidos neste artigo, serão apresentados e discutidos mais adiante, quando da análise dos mecanismos dispostos na Lei Municipal nº 2.780.

O Plano Diretor ainda reforça as proibições indicadas na Lei Federal nº 6.766, quando da implantação de parcelamento ou ocupação do solo, indicado através do artigo 58:

Art. 58 – O Chefe do Executivo Municipal não autorizará parcelamentos para fins urbanos localizados em áreas com restrições a ocupação assinaladas em Lei, relativas a declividades, proximidades de corpos d'água e de vegetação protegida ou com interesse ambiental (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 24).

Como já visto neste trabalho, as questões de habitação estão totalmente relacionadas com as temáticas dos parcelamentos e ocupações do solo.

Quando existem ocupações clandestinas, invasões, ou parcelamentos irregulares no município ou região, é evidente, na maioria das vezes, que ocorreram ou ainda são decorrentes, problemas com a habitação, percebidos normalmente pela elevação do seu déficit, que reflete inclusive em municípios vizinhos, quando estes se encontram interligados, por exemplo, por questões produtivas e econômicas.

De certa forma, o Plano Diretor, em seu capítulo IV, abrange o tema da habitação onde são apontadas as diretrizes e objetivos da matéria, com os seguintes conteúdos:

Art. 150 – Habitação de Interesse Social observará os seguintes objetivos e diretrizes:

VI. planejamento, acompanhamento e implementação de projetos específicos no contexto da política municipal de habitação de interesse social;

VIII. promover o reassentamento, preferencialmente em área próxima ao local de origem, dos moradores das áreas de risco e das destinadas a projetos de interesse público;

XI. fortalecer a política de controle e fiscalização dos loteamentos clandestinos e irregulares;

XII. coibir ocupações por assentamentos habitacionais inadequados em áreas de preservação ambiental e de mananciais, oferecendo alternativas de moradia em locais apropriados (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 68).

Diante destes itens, não deve-se dispensar o entendimento que o Plano Diretor nos proporciona sobre a “moradia digna” e os direitos que a envolvem, bem como a diferença conceitual de “moradia” e “sub moradia”.

Art. 150 – Habitação de Interesse Social observará os seguintes objetivos e diretrizes:

XIII. assegurar o direito à moradia digna como direito social, conforme definida no § 1º do artigo 150 desta lei.

§ 1º – Entende-se por moradia digna aquela que garanta as condições de habitabilidade e seja atendida por serviços públicos essenciais, como água potável, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação asfáltica e transporte coletivo, com acesso aos equipamentos sociais básicos.

§ 2º – Entende-se por submoradia aquela que não atenda aos padrões construtivos e urbanísticos necessários à moradia digna (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 68).

O Plano Diretor do Município de Cordeirópolis prevê em seus artigos 151, 152 e 153, as ações planejadas em prol da gestão habitacional municipal, sendo estes três artigos de suma importância no estudo de caso proposto adiante deste trabalho.

Art. 151 – O Poder Público Municipal promoverá ações que contemplam medidas visando diminuir o déficit de habitações populares, através de moradias e lotes urbanizados, executando assim a política habitacional do Município.

Art. 152 – São ações previstas pela política habitacional do Município:

I. elaborar e implantar um Plano Local de Habitação de Interesse Social, assegurando às pessoas com deficiência o direito à moradia;

II. priorizar habitações destinadas às famílias com menor rendimento, em especial aquelas com rendimento inferior a 3 (três) salários mínimos mensais de acordo com o Governo Federal;

III. estimular alternativas de associação ou cooperação entre moradores para a efetivação de programas habitacionais;

IV. implantar isoladamente ou em conjunto com a iniciativa privada o Programa de Lotes Urbanizados, para construção de casas populares pelo sistema de mutirão ou autogestão;

V. criação de um projeto denominado “Vila do Idoso”, que garanta o acesso a moradia digna para idosos.

Art. 153 – Cabe ao órgão encarregado da Política Habitacional a articulação entre os diversos organismos e entidades, para o encaminhamento de soluções habitacionais, especialmente para a população de baixa renda (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 68 e 69).

Ainda reforçando este conceito, os históricos pautados nas diversas bibliografias citadas, retratam as questões de habitação concordando entre si com a interligação dos problemas da habitação com as irregularidades nos parcelamentos e ocupações do solo urbano, sendo estes três artigos supramencionados objetos importantes na proposta, visando as possíveis soluções dentro de um embasamento legal, demonstrando também no final deste trabalho.

Enfim, uma última seção de grande relevância a matéria, presente no capítulo que trata do tema habitação, é a “Seção II – Da Regularização Fundiária”, que tem tudo a ver com os parcelamentos e ocupações do solo irregulares, dando poder ao Poder Executivo Municipal de fazer gestão da regularização urbanística e fundiária no Município de Cordeirópolis.

Art. 154 – O Poder Executivo Municipal com base nas atribuições previstas no inciso VIII, do artigo 30, da Constituição da República e no Estatuto da Cidade, em caso de eventuais assentamentos precários, favelas, cortiços, loteamentos irregulares e clandestinos, providenciará sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios, especialmente:

- I. instituição de Zona Especial de Interesse Social;
- II. concessão do direito real de uso;
- III. concessão de uso especial para fins de moradia, prevista na Medida Provisória nº 2.220/2001 e no Estatuto da Cidade;
- IV. usucapião especial de imóvel urbano;
- V. direito de preempção;
- VI. viabilização de assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 69).

Também nesta seção do Plano Diretor, é previsto a articulação dos diversos agentes públicos no processo de regularização dos parcelamentos e ocupações irregulares, não apenas àqueles atuantes no Poder Público, mas também nas demais estâncias do Poder Público de modo geral. Fica claro com este artigo 155 do Plano Diretor o reconhecimento da problemática como de responsabilidade compartilhada, condizendo mais uma vez com os dizeres primordiais da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, da Constituição do Estado de São Paulo 1989, da Lei Federal nº 6.766, e do Estatuto das Cidades.

Art. 155 – O Poder Público Municipal deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios Registrários, do Governo Estadual, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 69 e 70).

O Plano Diretor abre a possibilidade de democratizar ainda mais o processo, de modo que o resultado seja alcançado no comum interesse da maioria, principalmente dos moradores do respectivo parcelamento ou ocupação do solo irregular, embasando no artigo 156:

Art. 156 – O Poder Público Municipal poderá promover plano de urbanização de áreas usucapidas, isolada ou coletivamente, habitadas por população de baixa renda, com a participação de seus moradores, visando à melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 70).

Finalmente, o último artigo do Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, que diz respeito aos parcelamentos e ocupações do solo, seja eles regulares ou não, dentro do entendimento da habitação como matéria intrínseca aos problemas e soluções fundiárias, pauta a grande abrangência que o Poder Executivo dispõe no estudo das regularizações, gestão e planejamento urbano.

Art. 157 – Cabe ao Poder Executivo Municipal estudar medidas voltadas à garantia de assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social, mediante a celebração de convênios com universidades, entidades de classe e outras representatividades, buscando promover a inclusão da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando à regularização fundiária (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 70).

Como demonstrado a pouco, o Plano Diretor do Município de Cordeirópolis cria o instrumento complementar de ordenamento urbano denominado “Zoneamento”, regulamentado com a aprovação da Lei Complementar Municipal nº 178, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cordeirópolis, tendo em vista os objetivos voltados a disciplinar, ordenar, e regulamentar os diversos usos e ocupações no município.

Art. 1º – A presente lei regulamenta o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, através de construção, reforma, ampliação e utilização de edificações, observadas as disposições das legislações federal e estadual; e atende o artigo 170 da Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I. disciplinar a localização das atividades humanas dentro do município;
- II. disciplinar a expansão da área urbanizada;
- III. regular a implantação de edificação nos lotes;
- IV. regulamentar a área dos lotes em função de sua utilização; e
- V. garantir a qualidade de vida, no território do município, através da ocupação planejada (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 1).

Assim como o Plano Diretor, o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo possui como parte integrante da legislação, os respectivos anexos que demonstram os mapas relacionados aos diversos assuntos abordados no escopo legal, além de fazer menção as divisões do território municipal, em macrozonas, sendo portanto a mesma divisão e classificação, objetivando-as no Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo através do artigo 7º:

Art. 7º – A delimitação das macrozonas e zonas tem por objetivo:

- I. incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade de infra-estrutura e a proteção ao meio ambiente;
- II. contenção da expansão da área urbana que acarretar degradação sócio-ambiental;
- III. a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infra-estrutura urbana e serviços públicos essenciais;
- IV. ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município;
- V. garantir que no processo de expansão territorial e desenvolvimento do município, áreas destinadas à implantação de distritos industriais, sejam incentivadas pelo Poder Público Municipal, quanto à observância das normas ambientais e das potencialidades econômicas do município, valendo-se, para tanto, da lei das parcerias público-privadas, se necessário for (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 3).

O conhecimento destas macrozonas faz-se necessário quando das delimitações previstas no mapa de zoneamento municipal, em especial para nosso objeto de estudo, sendo

aqueles no tocante aos parcelamentos e ocupações do solo, regulares ou não, de preferência com interesse social.

Com base neste conceito, o artigo 9º do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo nos proporciona os seguintes elementos:

Art. 9º – Para disciplinar os usos previstos no Anexo I, as macrozonas, nos termos do Plano Diretor, ficam divididas nas seguintes zonas, distribuídas no Anexo III:

§ 1º – A Macrozona Urbana, fica assim subdividida:

IX. zona especial de interesse social - ZEIS;

§ 2º – A Macrozona de Expansão Urbana fica assim subdividida:

[...]

§ 3º – A Macrozona Rural, fica assim subdividida:

[...]

§ 4º – As Áreas de Especiais Interesses, incluídas dentro das macrozonas, ficam assim subdivididas:

VI. área especial de interesse social (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 4 e 5).

Como visto nas legislações federais, e na constituição estadual e federal, o aspecto “interesse social”, traduzido como “zona especial de interesse social”, “zona de interesse social”, “zona habitacional de interesse social”, ou até mesmo “área especial de interesse social”, entre outras, fazem menção ao mesmo entendimento que trata da localização característica, entendidas em todos estes conceitos legais, principalmente nos municípios, que visam enquadrar nos instrumentos de auxílio, regulação, regularização, incentivo, e até mesmo a desburocratização destas áreas, de predominância de fragilidade social, baixa qualidade de vida, desigualdade social e carência.

Nestes termos, o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, demonstra os conceitos de “Zona Especial de Interesse Social”, e de “Área Especial de Interesse Social”, cujo não devem ser confundidos.

Art. 22 – As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, prioritariamente, a edificações de Habitações de Interesse Social (HIS) ou do Mercado Popular (HMP), recuperação de imóveis degradados, provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Parágrafo único – São áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, as que não cumprem a função social da propriedade e apresentam potencial de urbanização ou de uso, em relação às quais o Poder Executivo determinará o parcelamento da edificação ou utilização compulsória de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou exercerá o direito de preferência para aquisição de imóvel destinado à implantação de conjuntos habitacionais de interesse social ou de equipamentos sociais.

Art. 23 – As ZEIS são consideradas importante instrumento de política urbana, visando o atendimento da população de baixa renda do município e deverão ser definidas no Plano de Habitação Municipal (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 8 e 9).

O Município de Cordeirópolis ainda não dispõe de um “Plano de Habitação Municipal”, conforme indicado no artigo 23, demonstrado anteriormente, no entanto estas zonas deverão estimular a participação do Poder Público Municipal, Federal e da iniciativa privada, na construção de habitação de interesse social (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

A título de detalhamento, o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, compreende por habitação de interesse social também os lotes urbanizados presentes nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Já as Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, são porções de território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Ao encontro da pauta dos estudos dos parcelamentos e ocupações do solo, principalmente quando das suas irregularidades, o artigo 51 do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, indica a luz da legislação a discussão sobre o assunto:

Art. 51 – As áreas definidas como AEIS são aquelas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo ocupações espontâneas, loteamentos irregulares ou clandestinos, carentes de infra-estrutura urbana e social, na qual se pretende a implementação de programas habitacionais, podendo contemplar:

- I. reurbanização;
 - II. remoção com reassentamento;
 - III. regularização urbanística, física e fundiária;
 - IV. recuperação de imóveis degradados;
 - V. provisão de infra-estrutura, equipamentos sociais e culturais;
 - VI. espaços públicos qualificados, serviços e comércio de caráter local
- (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 21).

Além das Áreas Especiais de Interesse Social definidas no artigo 51, a legislação de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo apresenta as áreas definidas pela iniciativa pública ou órgão institucional, pautando ainda as possibilidades da delimitação de novas Áreas Especiais de Interesse Social:

Art. 52 – São também definidas como AEIS as áreas compostas por empreendimentos de iniciativa pública ou órgão institucional, já constituídos ou em implantação, destinados às habitações de interesse social.

Parágrafo único – Compreendem-se por habitação de interesse social também os lotes urbanizados, desde que executados pela municipalidade.

Art. 53 – Poderão solicitar a delimitação de novas Áreas Especiais de Interesse Social:

- I. poder executivo;
 - II. poder legislativo;
 - III. associações habitacionais;
 - IV. associações de moradores de áreas passíveis de delimitação
- (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 21).

O artigo 54 do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo demonstra, complementado de um dos anexos constantes desta Lei Complementar, algumas das Áreas Especiais de Interesse Social:

Art. 54 – As Áreas Especiais de Interesse Social conforme os locais do Anexo IV.1 desta lei, são as seguintes:

- I. AEIS 01 – Assentamento Santa Rita de Cássia;
- II. AEIS 02 – Parcelamento Engenho Velho – Rua Domingos Peruchi – Núcleo Inicial de Cascalho;
- III. AEIS 03 – áreas da Rede Ferroviária Federal, entre a Avenida Vilson Diório e Rodovia Washington Luís (SP310), que não estejam em APP e não sejam de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico;
- IV. AEIS 04 – Invasão Bairro Constante Peruchi – Rodovia Constante Peruchi (SP316) ao lado do Jardim Eldorado (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 21).

O Poder Executivo Municipal fica autorizado a regularizar os parcelamentos e ocupações irregulares existentes, bem como os assentamentos, caracterizados nestas Áreas Especiais de Interesse Social, demonstradas no artigo 55 do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, desde que não apresentem risco ou, quando couber, reassentar a população moradora em outras áreas (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Por fim, o artigo mais importante dos apresentados até então, pertinentes ao Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo no Município de Cordeirópolis, é o artigo 56, que pauta as diretrizes gerais em prol da regularização dos parcelamentos e ocupações do solo no município.

Art. 56 – As iniciativas destinadas a regularizar loteamentos, favelas e ocupações de áreas públicas ou privadas, deverão vir acompanhadas de um Plano de Urbanização para cada uma delas assinalando-se:

- I. índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta lei;
- II. forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;
- III. fontes de recursos para a implementação das intervenções;
- IV. plano de ação social que envolva a qualificação profissional, a geração de renda e o resgate da cidadania.

§ 1º – Deverão ser constituídos em todas as AEIS, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Poder Executivo, que deverão participar de todas as etapas do Plano de Urbanização e de sua implementação.

§ 2º – Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar ao Executivo propostas ao Plano de Urbanização de que trata o artigo 56 desta lei.

§ 3º – Para a implementação dos Planos de Urbanização das AEIS poderão ser utilizados recursos de Fundos Específicos, após parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento de Cordeirópolis – COMDEC (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 22).

Como já mencionado, não se pode então confundir ZEIS com AEIS, pois a primeira se trata de uma região, uma zona, que está mediante um planejamento, destinada a finalidade social, geralmente não utilizada, ou subutilizada.

Já a segunda concerne de uma área específica, o qual já é consolidado uma determinada situação que requer medidas em prol da regularização. Podemos ter duas caracterizações existentes classificadas ao mesmo tempo para um dado local.

Para fins técnicos, o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, apresenta em seu “Anexo V. 4. Quadro D”, os parâmetros urbanísticos para projetos de edificação de uso “R”, ou seja, de uso residencial, para as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, o qual é constante as informações básicas para novos empreendimentos habitacionais, delimitando aspectos relevantes ao número de pavimentos admitidos, área mínima dos lotes resultantes, recuos diversos a serem respeitados, os respectivos coeficientes de ocupação máximo das áreas dos lotes, os coeficientes de aproveitamento máximo dos lotes, e demais observações necessárias a serem consideradas.

É importante observar que este quadro de diretrizes se refere aos casos de construções novas de empreendimentos sociais, sendo àqueles já consolidados abrangidos por outra visão legal.

Adiante neste trabalho, o estudo de caso proposto, será apresentado e discutido em relação aos anexos constantes do Plano Diretor e do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, que tenham alguma relevância no tema “parcelamentos e ocupações do solo”, propondo o intercâmbio de informações entre os diversos mapeamentos com a localização do objeto do caso estudado.

Assim, apresentou-se uma compilação dos aspectos mais importantes e relevantes à análise técnica e jurídica dos parcelamentos e ocupações do solo, regulares e irregulares, abrangidos por dispositivos municipais, estaduais e federais.

No entanto, há ainda que se destacar que o mais importante referencial jurídico, e principalmente técnico do assunto, que trata de pontos peculiares e detalhados, abrangidos no território do Município de Cordeirópolis, é regido pela Lei Municipal nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais do Município de Cordeirópolis.

Esta lei foi elaborada com base nas indicações inseridas no Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, assim como o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, o qual revogou a antiga concepção que se tinha sobre o assunto, pautados na Lei Municipal nº 1.156,

55
Loreto
SA

de 26 de maio de 1981, que regravava o assunto de maneira parecida ao qual contemplava a Lei Federal nº 6.766, já discutida anteriormente.

Juntos, o Plano Diretor, o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e o Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais, todos do Município de Cordeirópolis, formam a base primordial do desenvolvimento planejado, dentro de um conjunto de dispositivos técnicos e jurídicos, visando a gestão urbana de forma regular e satisfatória, almejando o correto crescimento e desenvolvimento do município.

O ano de 2011, para o Município de Cordeirópolis, foi o marco inicial desta ordenação legal tão importante à cidade, e que até então possuía um conjunto de instrumentos de política urbana fracos e pouco específicos.

Inicialmente, a Lei Municipal nº 2.780, em seu artigo 1º, dispõe seus objetivos:

Art. 1º – A presente lei regulamenta o Parcelamento do Solo e as Urbanizações Especiais para fins urbanos, observadas as disposições das legislações federal e estadual. Atende o artigo 170 da Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I. assegurar a organização racional das estruturas urbanas capacitando-as a atender plenamente as funções de habitar, trabalhar, recrear e circular;
- II. estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
- III. a não formação de vazio urbano ou de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas;
- IV. garantir a qualidade de vida, no território do município, através do controle de adensamento da ocupação e da utilização planejada da infraestrutura existente;
- V. assegurar a reserva e localização adequada de espaços destinados ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 1).

Estes pontos iniciais desta Lei Municipal vão ao encontro dos dispositivos encontrados nas legislações estaduais e federais, vislumbradas até então, o que demonstra a menção complementar que faz a elas.

A Lei Federal nº 6.766, por exemplo, demonstra a possibilidade de dois tipos de parcelamentos do solo: o loteamento e o desmembramento. A Lei Municipal nº 2.780, aprofunda as possibilidades de parcelamentos do solo, criando outros tipos complementares.

Art. 4º – Todo e qualquer loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobra ou remembramento de terrenos na área urbana ou de expansão urbana são regidos por esta lei, obedecidas às normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 61 – Toda anexação, desdobra, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s) só será autorizado(a) desde que as partes restantes dos objetos tenham frente para uma via pública oficial e obedeçam as normas de segurança e de preservação da saúde (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 2 e 24).

Através de seu Anexo I – Glossário de palavras, siglas e termos utilizados na Lei Municipal nº 2.780, se esclarece a diferença técnica no entendimento entre estas formas de parcelamentos do solo:

Anexação: União de faixa de terreno a outro lote, cujo remanescente atenda a legislação pertinente.

Desdobro: Divisão de um lote em dois outros lotes.

Desincimbamento: Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Fracionamento: Divisão de um lote em mais de dois outros lotes.

Loteamento: Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, e logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

Reloteamento: fazer novo loteamento, tornar a lotear.

Remembramento: Soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

Retalhamento: Divisão de gleba em duas ou mais glebas.

Unificação: União de 2 (dois) ou mais lotes ou de 2 (duas) ou mais glebas para a formação de um só lote ou de uma só gleba, respectivamente (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 61, 63, 64, 65, e 66).

Poderá o Poder Público Municipal, através do seu chefe executivo, por meio do artigo 5º da Lei Municipal em questão, regular de forma mais específica, os novos parcelamentos e ocupações do solo, visando à gestão urbana sustentável, pois neste artigo foi previsto que toda a aprovação e licença de execução de urbanização de terrenos no Município dependerão de anuência do Prefeito Municipal, mediante análise prévia da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

De forma análoga ao disposto na Lei Federal nº 6.766, a Lei Municipal nº 2.780 restringe a permissão de parcelamentos do solo em determinadas situações indicadas no artigo 8º:

Art. 8º – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana.

§ 1º – Não será permitido o parcelamento do solo e urbanizações especiais em terrenos:

- I. alagadiços e sujeitos a inundação, sem que sejam previamente aterrados ou executadas as obras de drenagem necessárias para rebaixar o lençol freático a, pelo menos, um metro abaixo da superfície do solo;
- II. que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados, medida a ser devidamente comprovada por laudo técnico fornecido por entidade competente;
- III. com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas específicas formuladas pela Prefeitura;
- IV. nos quais as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos, independentemente de sua declividade;

- 18
Foto
§3
- V. localizados em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas;
 - VI. localizados em áreas com reservas naturais em relação às quais há interesse coletivo de sua proteção;
 - VII. localizados em áreas de qualidade paisagística de interesse público (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 3 e 4).

Há ainda, de acordo com esta Lei, que se diferenciar “Parcelamento do Solo” com “Urbanizações Especiais”, sendo abrangidos dentro das Urbanizações Especiais, os dispositivos técnicos e legais referentes aos “Loteamentos Fechados”, “Vilas”, “Conjuntos Residenciais Fechados”, “Habitações de Interesse Social”, “Chácaras e Sítios de Recreio” e “Loteamentos Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços”, contendo suas peculiaridades e detalhamentos específicos, diferentes dos Parcelamentos do Solo, que delimitam os dispositivos técnicos e legais referentes às demais formas conhecidas de parcelamentos e ocupações do solo.

O artigo 3º desta Lei Municipal, juntamente com alguns itens contidos no “Anexo I – Glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta lei”, indicam alguns pontos complementares às afirmações supramencionadas:

Art. 3º Para atender às suas finalidades, são sistematizados os elementos componentes do parcelamento do solo e urbanizações especiais do Município da seguinte forma:

- I. Parcelamento do Solo (Urbanização de Terrenos);
- II. Urbanizações Especiais.

Parcelamento do solo: Normas complementares, relativas ao parcelamento do solo municipal para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, às peculiaridades do Município de Cordeirópolis, onde poderá ser feita a subdivisão de gleba em lotes, mediante loteamento ou desmembramento.

Urbanização: Dotar determinada gleba de equipamentos comunitários ou sociais e equipamentos urbanos, os quais deverão atender as necessidades de seus habitantes (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 2, 65 e 67).

A Lei Municipal indica também limitações urbanísticas em forma de faixas “non aedificandi”, previstas nos artigos 11 e 12 da mesma, sendo pontos técnicos importantes a serem considerados nos planos de urbanização e regularização dos parcelamentos e ocupações do solo.

Quanto as “Áreas a Serem Reservadas” em um plano de parcelamento ou ocupação do solo, é detalhado as porcentagens propostas de modo geral, podendo ser modificadas em determinados pontos específicos da mesma legislação, quando da variação do tipo, da forma, ou da finalidade da urbanização proposta. Essa regra geral é indicada no artigo 13 da Lei Municipal nº 2.780:

FIS
S232
54

Art. 13 – As áreas reservadas em todos os parcelamentos de solo, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público, áreas institucionais e áreas de bens dominiais, corresponderão a 36% (trinta e seis por cento), no mínimo, da área total a ser loteada, assim distribuídas:

- I. 20% (vinte por cento) para o sistema viário;
- II. 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer);
- III. 6% (seis por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos).

§ 1º – Além das áreas mencionadas nos incisos do artigo 13 desta lei, serão igualmente doados sem encargos para o Município lotes com área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) m² e frente mínima de 10,00 (dez) m, conforme tabela abaixo:

Área Total a Lotear	Número de Lotes
Até 200.000 m ²	02 (dois)
Acima de 200.000 m ² até 400.000 m ²	04 (quatro)
Acima de 400.000 m ² até 600.000 m ²	06 (seis)
Acima de 600.000 m ²	08 (oito)

(CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 5).

Observando a sequência da Lei nº 2.780, são indicadas as regras de como as “Áreas a Serem Reservadas” devem ser dispostas no parcelamento ou ocupação do solo, divididos nos artigos 14 e 15, respectivamente como “Espaços Livres de Uso Público” e “Áreas institucionais”.

Questões relacionadas à mobilidade proposta ao parcelamento do solo, ou da ocupação do mesmo, de forma a integrar ao sistema viário existente, compatibilizando aos dispositivos e diretrizes do Plano Diretor, bem como no que diz respeito à hierarquia do sistema viário urbano e da expansão urbana, o dispositivo municipal de parcelamento do solo mescla estas questões, indicando os conceitos técnicos básicos dos “Logradouros Públicos”, tratando de questões relacionadas às dimensões dos gabaritos viários, as praças de retorno, declividades máximas e mínimas, entre outras (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Outro aspecto técnico importante a ser considerado, são aqueles que pautam as quadras e os lotes.

Quanto aos “Serviços e Obras Obrigatórios” que deverão compor os parcelamentos ou ocupações do solo, a fim de evitar problemas urbanísticos, e a fim de respeitar as legislações, em especial a Lei Municipal nº 2.780, que em comparação a Lei Federal nº 6.766, compõe mais pontos a serem exigidos em um plano de urbanização.

Como observado acima, fora indicado apenas o início de cada inciso e alínea que pauta as infraestruturas necessárias, sendo na continuação destes pontos, os detalhamentos específicos da forma de apresentação das informações em um projeto proposto.

De modo geral, a Lei Municipal nº 2.780 indica vários aspectos técnicos a serem aplicados no ato do projeto proposto de um parcelamento ou ocupação do solo, tendo como raízes as constituições e legislações estaduais e federais, principalmente a Lei Federal nº 6.766.

Portanto, no âmbito do Município de Cordeirópolis, a Lei Municipal nº 2.780 aponta o “norte” na aplicação desta matéria urbana, pautando o “passo a passo”, indicado na seção “Plano de Parcelamento do Solo, sua Documentação e Processo de Aprovação”, que como o seu próprio nome sugere, indica a sequência da análise e aprovação do parcelamento ou ocupação do solo, detalhado item a item, conforme o artigo 35:

Art. 35 – O plano de parcelamento do solo compreende:

- I. certidão de diretrizes;
- II. consulta prévia;
- III. projeto urbanístico – aprovação preliminar;
- IV. projetos de infraestrutura;
- V. aprovação definitiva do parcelamento do solo;
- VI. execução do plano de parcelamento do solo; e,
- VII. plano de urbanização – liberação.

Parágrafo único – As Urbanizações Especiais: Loteamento Fechado, Vila, Condomínio Residencial Fechado, Conjunto Habitacional, Chácaras e Sítios de Recreio, e Loteamentos Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços, atenderão ao artigo 35 desta lei (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 14).

Tomando como exemplo apenas o primeiro “passo” do plano para o parcelamento do solo em Cordeirópolis, temos:

Art. 36 – Antes da consulta prévia, o interessado deverá requerer à Prefeitura a certidão de diretrizes para viabilidade ou não de urbanização de imóvel, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. croquis da área a ser loteada com a denominação, situação, limites, metragens e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel para possível parcelamento do solo, em relação a qualquer loteamento vizinho ou próximo existente; e,
- II. preenchimento dos dados constantes do Anexo II do artigo 2º, parte integrante desta lei.

§ 1º – O Poder Executivo Municipal, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data do protocolo, após ouvir a Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação e demais órgãos competentes, se pronunciará, comunicando por escrito ao interessado, sobre as diretrizes para urbanização ou não (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 14).

Com base na análise supramencionada da legislação municipal, cabe apontar que o Município de Cordeirópolis possui poder e controle para efetivar a gestão planejada do crescimento e desenvolvimento da cidade, dentro dos dispositivos dados pela Lei Municipal nº 2.780.

Não menos importante, a Lei Municipal n 2.780, indica os conceitos técnicos e legais referentes aos tipos de parcelamentos do solo, diferentes do loteamento padrão:

Art. 61 – Toda anexação, desdobra, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s) só será autorizado(a) desde que as partes restantes dos objetos tenham frente para uma via pública oficial e obedecam as normas de segurança e de preservação da saúde (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 24).

Esta Lei, no que diz respeito a estes tipos de parcelamento do solo, indica também, os dispositivos de tamanho mínimo de lote, pautados no artigo 62 e artigo 65, no § 2º de ambos:

Art. 62 – Em qualquer caso de anexação, desdobra, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s), (...)

§ 2º – Em qualquer caso, a aprovação de projeto só será permitida quando o lote objeto de desdobra, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação, resultar parte restante do lote ou os lotes, que tenham área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) m² e frente mínima de 10,00 (dez) m, para que possam constituir lotes independentes.

Art. 65 – Ficarão autorizados o desdobra e o fracionamento de lote urbano, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

§ 2º – Na zona mencionada no artigo 65 desta lei, a área mínima admitida por lote desdoblado ou fracionado será de 125,00 (cento e vinte e cinco) m² e frente mínima de 5,00 (cinco) m (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 24 e 26).

Também são demonstrados os requisitos mínimos a serem apresentados em projetos que contemplem estes tipos de parcelamentos do solo, indicados anteriormente.

Por fim, a Lei Municipal nº 2.780 ainda contempla no final de seu texto jurídico, dizeres sobre as responsabilidades, infrações e penalidades demonstrando o processo detalhado, pautando questões como valores de multa, embargos, prazos, entre outros, sendo relevante neste momento, o artigo 121 no entendimento da matéria.

Art. 121 – A responsabilidade civil, penal e administrativa pelos serviços de projeto, cálculo e especificação cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e a decorrente da execução das obras aos profissionais que as construírem (CORDEIRÓPOLIS, 2011, p. 51).

Com relação à aplicação do Plano Diretor, o “COMDECOR – Conselho Municipal de Desenvolvimento de Cordeirópolis”, criado pelo artigo 207 do Plano Diretor Municipal de Cordeirópolis, é um conselho constituído por 20 membros, sendo de várias representações do quadro social do Município de Cordeirópolis, responsável pela gestão do Plano Diretor, bem como de suas ferramentas, previstas nos dizeres diversos da legislação do mesmo (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Assim, por intermédio desta síntese das legislações municipais, estaduais, e federais, demonstrou-se claro a complexidade do assunto pela grande interligação que o tema parcelamento e ocupação do solo possui nos diversos âmbitos do poder público, além do estudo multidisciplinar que o contempla, combinado as diferentes variáveis entre as localidades dos municípios, e entre os estados, dentro da dinâmica urbana, mutável de tempos em tempos.

Dentro desta grande complexidade de dispositivos técnicos e legislações, portanto, o que se comprehende é a importância no dinamismo imposta pela elaboração de uma norma para cada município, em especial quando se almeja o crescimento regulado e controlado dos novos parcelamentos e ocupações do solo, e a remodelação e regularização dos velhos parcelamentos e ocupações irregulares – pois estas vão refletir as necessidades socioespaciais, culturais, políticas e econômicas de cada localidade.

Recentemente a nível federal, fora criado e aprovado a Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, que “dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana”, entre outros temas, ao qual indica a possibilidade e o rito para aprovação de parcelamentos e ocupações irregulares no país.

Baseado nesta nova lei federal, e levando em conta todos os conceitos, discussões e aspectos técnicos e jurídicos demonstrados até o momento sobre toda a temática que envolve o parcelamento do solo, ocupação do solo, suas irregularidades e as formas de adequação e solução destes problemas, será apresentado posteriormente, utilizando-se também dos pontos indicados no rito do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, as respectivas informações e dados necessários, visando cumprir a legislação municipal, estadual e principalmente, a federal, de modo que sem sombra de dúvida a REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP, possa ser aprovada e registrada, resultando na total e correta adequação da problemática.

INFORMAÇÕES ATUAIS E HISTÓRICAS DO MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS

No início da formação do território, hoje estabelecido como pertencente ao Município de Cordeirópolis, no início do século XIX, estavam propriedades rurais, que cultivavam em um primeiro momento a cana-de-açúcar, e posteriormente o café, conforme apontado por Tamiazo, que também, expõe as formas de apropriação das terras naquele período:

O início da ocupação do território do atual município de Cordeirópolis se deu com a formação das primeiras grandes propriedades rurais, destinadas ao cultivo de cana para exportação de açúcar e, mais tarde, café para exportação. Existiam duas formas de apropriação da terra na região, dependendo da posição social do pretendente: para os grandes proprietários, em busca de terras férteis para início de cultura, a requisição de uma carta de sesmaria era o passo para oficialização da posse. (...) As sesmarias que depois, originaram as principais fazendas da cidade (Morro Azul, Ibicaba, Cascalho, Cordeiro, Santa Maria, São Joaquim), foram concedidas num período que vai de 1817 a 1821, sendo que, no ano seguinte, o sistema foi suspenso, por ordem do Imperador D. Pedro I. (...) A outra forma de apropriação da terra era realizada pelos homens livres e escravos libertos que, numa região onde o centro urbano mais próximo era Piracicaba (elevada a Vila – município em 1821), consistia em ocupar terras distantes das sedes das fazendas, evitando ser expulsos pelo “legítimo” proprietário da sesmaria, formando um “sítio”, onde ele cultivava produtos de subsistência. Havia também propriedades que plantavam cana para serem moídas no engenho, produzindo açúcar, isto no período açucareiro paulista (fins do século XVIII – primeira metade do século XIX) (TAMIAZO, 2012, p. 17 e 18).

Havia, em meados do século XIX, iniciativas defendidas no plano imperial, em prol da diminuição da dependência da mão de obra escrava, substituída pela mão de obra imigrante europeia, idealizadas dentre outros, pelo Senador Nicolau Pereira de Campos Vergueiro, proprietário da Fazenda Ibicaba, localizada em Cordeirópolis - contratados inicialmente pelo sistema de parceria, e após por meio de pagamento de salários, devido à crise da escravidão, e das diversas revoltas que estavam aflorando por todo o país.

Com a ampliação da produção de café, aliada às dificuldades de escoamento do produto pelo Porto de Santos (de onde partia a exportação do fruto rumo ao exterior), e a escassez de mão de obra para trabalho nas plantações devido à crise em que já entrava a escravidão, ocorreu a implantação do transporte ferroviário na região, como exposto por Tamiazo:

Visando diminuir o custo de transporte do café, da plantação até o porto, os proprietários rurais de S. Paulo fizeram gestão para a construção de uma linha ferroviária que ligasse estas duas regiões. Em 1867, foi inaugurada, ligando Jundiaí ao porto, a Estrada de Ferro Santos – Jundiaí, conhecida como S. Paulo Railway, ou a “Inglesa”.

Dante da considerável redução dos custos e do aumento das quantidades embarcadas, os fazendeiros da região se mobilizam no sentido de criar uma companhia ferroviária que ligasse a região produtora de Campinas à “ponta de trilho” de Jundiaí. Em 1872, chega a Campinas a ferrovia, inaugurada a 11 de agosto.

A partir de Campinas, era necessário continuar a ligação até Rio Claro, um grande centro produtor, que concentrava muitos proprietários capitalizadores. (...) Em 11 de agosto de 1876 as estações de Limeira, Cordeiro e Rio Claro foram inauguradas oficialmente (TAMIAZO, 2012, p. 20-22).

Em um segundo momento, através do governo provincial da época, foi proposta uma lei que tinha por objetivo, sanar os problemas enfrentados nas propriedades e nas lavouras de café paulista, visando ainda o desenvolvimento:

Em 1884, o governo provincial promulgou a lei n. 29, de 28 de março, que subvencionava a imigração para S. Paulo do pagamento antecipado de passagens para o trabalhador, custo que deveria ser reembolsado, posteriormente. No projeto, existia um artigo que autorizava a criação de cinco núcleos coloniais próximos a estradas de ferro ou rios navegáveis. Nesta lei se encontram as duas estratégias mais comuns para a atração de imigrantes para S. Paulo. A primeira consistia em atrair o imigrante com a perspectiva de um emprego garantido, na lavoura, onde, ao final de seu contrato, o lavrador teria um pecúlio acumulado e, se quisesse, poderia ir para a cidade mais próxima trabalhar no comércio ou prestar serviço. A segunda defendia que, para fixar o imigrante a terra, era necessário dar a ele um lote onde ele pudesse plantar. É essa concepção que tinha um dos autores do projeto inicial, o deputado Antonio Prado. A sua aprovação teve como consequência à criação do Núcleo Colonial do Cascalho, fator de desenvolvimento da região situada em torno da Estação de Cordeiro, origem da nossa cidade (TAMIAZO, 2012, p. 23).

O Núcleo Colonial do Cascalho, mencionado por Tamiazo (2012), atualmente denominado Bairro do Cascalho, é ainda característico pela presença maciça de famílias de origem italiana, que mantém suas tradições de cultura, convívio, e dos sobrenomes.

Tal influência está disseminada não apenas no Bairro do Cascalho, mas em toda a Cordeirópolis, porém de forma menos acentuada, e mais mesclada às outras “descendências” europeias e brasileiras.

Como apontado por Villaça (2001), com a vinda dos imigrantes através das ações e acontecimentos anteriormente citados, iniciou-se além do Núcleo Colonial do Cascalho, previsto em lei, a ocupação e urbanização das terras próximas da estação ferroviária, a exemplo de vários municípios do interior paulista, como ocorreu com a própria cidade de São Paulo em dado momento de sua história:

Parece haver íntima relação entre as vias regionais de transporte e o crescimento físico das cidades. As ferrovias provocam crescimento descontínuo e fortemente nucleado, em que o núcleo ou pólo se desenvolve junto às estações (VILLAÇA, 2001, p. 70).

Nas metrópoles, assim como nos demais municípios paulistas, a presença do setor ferroviário se fez marcante, em especial, caracterizando um núcleo, ou um encontro, formado por intermédio das estações de parada.

Em Cordeirópolis, na época ainda povoado sem denominação, pertencente ao Município de Limeira, a Estação Ferroviária ficou caracterizada então na área central, provocando posteriormente a ampliação da cidade, a oeste da mesma, pelos bairros “Vila Barbosa” e “Vila Pereira”.

Tal disposição é amparada pelo exposto por Villaça:

A influência da ferrovia foi enorme e, hoje, continua importante na estruturação territorial das metrópoles brasileiras. Não apenas no tocante a direção e intensidade da expansão territorial, mas também quanto à distribuição territorial das camadas sociais, ao desenvolvimento, tamanho e natureza dos subcentros de comércio e serviços, além, evidentemente, de ter influenciado a localização das indústrias. É significativo que grandes subcentros de comércio e serviços das nossas regiões metropolitanas, até hoje incluídos dentre os maiores, tenham surgido e/ou sofrido forte expansão em função da ferrovia (VILLAÇA, 2001, p. 106).

Os dados históricos do Município de Cordeirópolis, sintetizados pelo historiador Tamiazo (2003), demonstram o ano de 1899 como o marco do fim do povoado, e consequente elevação à “Distrito de Paz”, que era constituído por diversas habitações no Núcleo Colonial do Cascalho, bem como na região próximo da estação ferroviária, hoje conhecida como Centro, que já tinha sido loteada em 1885, pelo fazendeiro Manoel Barbosa Guimarães, cujo loteamento oficialmente fora denominado “Capela de Santo Antonio do Cordeiro”, localizado e conhecido hoje como os imóveis próximos da “Igreja Matriz de Santo Antonio”, na região central.

Além disso, o povoado possuía também comércio próprio de pequeno porte, aliado ao cultivo de produtos agrícolas para exportação, e de gênero alimentício, requisitos básicos exigidos na época no processo de elevação à Distrito.

[...] a povoação conseguiu, em 7 de agosto de 1899, através da Lei Estadual n. 645, a sua elevação a distrito. A partir daquela data o lugar passaria a contar com um juiz de paz, destinado a resolver conflitos de pequenas causas e um cartório de registro civil e de notas. Era o primeiro passo para a sua separação de Limeira que só ocorreria em 1948 (TAMIAZO, 2003, p. 9).

Era denominado na época como “Distrito de Paz de Cordeiro”, pertencente ao Município de Limeira, que constituía este nome devido à parada da estação ferroviária

existente, que segundo Tamiazo (2003), o nome de “Estação de Cordeiro” é atrelado a Sesmaria de Cordeiro, propriedade ao qual a estação fora implantada.

Essa denominação foi então alterada por força de determinação federal:

Em 1944, por determinação do Governo Federal, foi realizado um plebiscito destinado a renomear lugares que tivessem nomes iguais, como Cordeiro, por exemplo. Nessa oportunidade, o professor Bento Avelino Lordello, principal agitador do fracassado movimento emancipador de 1934, sugeriu o atual nome de Cordeirópolis para substituir o original, conseguindo vencer outras sugestões como Jupiá, Itapema, Citrópolis, denominação oficializada em novembro do mesmo ano (TAMIAZO, 2003, p. 11 e 12).

No entanto, pouco tempo depois, mais precisamente quatro anos, o então “Distrito da Paz de Cordeirópolis” fora finalmente emancipado, conforme dados históricos de Tamiazo:

Quatro anos depois, com a redemocratização, as circunstâncias políticas favoráveis permitiram o surgimento de um novo movimento emancipador, em 18 de março, visando criar, agora, o município de Cordeirópolis. Realizado o plebiscito em outubro, a proposta emancipadora foi vitoriosa, sendo oficializada a autonomia municipal pela Lei Estadual nº. 233, de 24 de dezembro de 1948. As eleições para a Prefeitura e a Câmara Municipal foram realizadas em 13 de março de 1949 e o município instalado em 28 de março (TAMIAZO, 2003, p. 12).

Cordeirópolis conquistou sua emancipação devido a autonomia política, e econômica principalmente, que nasceu através das grandes propriedades produtoras de cana-de-açúcar, substituídas pela ascensão do café paulista, que aos poucos fora cedendo espaço a expansão da citricultura, das práticas comerciais urbanas, e da industrialização, tendo como frentes as indústrias de seda, predominantes no século XX no município.

Hoje, Cordeirópolis constitui-se em um município da Região Administrativa de Campinas, Estado de São Paulo, Região Sudeste do Brasil, e localiza-se na área leste paulista, distante 160 Km aproximadamente da capital em direção noroeste.

O Município faz divisa com o Município de Araras ao norte, distante aproximadamente 17 Km, Santa Gertrudes à oeste, distante aproximadamente 10 Km, Limeira à leste e ao sul, distante aproximadamente 14 Km, e com o Município de Iracemápolis ao sudoeste, distante aproximadamente 15 Km (CORDEIRÓPOLIS, 2014).

Está instalado em um importante entroncamento rodoviário do Estado de São Paulo, constituído pela Estrada Estadual SP310 – Rodovia Washington Luís, Estrada Estadual SP316 – Rodovia Constante Peruchi, Estrada Estadual SP330 – Rodovia Anhanguera, e Estrada Estadual SP348 – Rodovia dos Bandeirantes, além da estrada de ferro existente - antigo trecho

Campinas - Rio Claro, sub-ramal pertencente à conhecida “São Paulo Railway”, hoje sob concessão da empresa América Latina Logística – ALL (CORDEIRÓPOLIS, 2014).

Conforme dados e informações coletadas junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2014), à Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE (2014), e à Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S. A. – EMPLASA (2011), além das informações constantes na Lei Complementar Municipal nº 177 de 29 de dezembro de 2011 – Plano Diretor do Município de Cordeirópolis (CORDEIRÓPOLIS, 2011), e na Lei Complementar Municipal nº 178 de 29 de dezembro de 2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo no Município de Cordeirópolis (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

O município possui 137,5 Km² de área total de domínio, sendo 17,7 Km² de área urbana, correspondendo a 12,9 % da área total, 44,8 Km² de área de expansão urbana, correspondendo a 32,6 % da área total, e 75,0 Km² de área rural, correspondendo a 54,5 % da área total, com um perímetro total de 63,996 Km. A altitude mínima do município localiza-se no encontro entre o Ribeirão do Tatu e o Córrego São Francisco, na região sul do território, na divisa com o Município de Limeira, com valor correspondente a 554 m em relação ao nível do mar. A altitude máxima do município localiza-se no ponto superior do Morro Azul, na região sul do território, próximo a divisa com o Município de Limeira, com valor correspondente a 826 m em relação ao nível do mar. Possui como coordenadas geográficas, Latitude Sul 22°28'55", Longitude Oeste 47°27'24", e Altitude 651,13 m.

O Município de Cordeirópolis faz parte juntamente com outros municípios, da Aglomeração Urbana de Piracicaba, composta por 22 municípios e com uma área total de aproximadamente 7.000 Km², correspondendo a 2,82 % da área total do estado, e 0,08 % da área total nacional. Os habitantes da Aglomeração Urbana de Piracicaba representam 3,17 % da população estadual, e 0,69 % da nacional, o qual em 2010 eram 1.307.256 moradores em seus 22 municípios, com uma densidade média de 186,80 habitantes por quilômetro quadrado (EMPRESA PAULISTA DE PLANEJAMENTO METROPOLITANO S. A., 2014).

No Censo Demográfico ocorrido no país, tomando os dados indicados para Cordeirópolis, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, no ano de 2010, indicava uma população correspondente a 21.080 habitantes, sendo a mesma quantidade apontada pela Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S. A. – EMPLASA, no mesmo ano. As projeções para ano de 2013 estimavam um salto na casa dos 22.096 (FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS, 2013) aos 22.648 habitantes (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2013),

podendo considerar atualmente, uma população residente no município na média dos 22.500 habitantes (CORDEIRÓPOLIS, 2014).

A base econômica atual do Município de Cordeirópolis encontra-se enraizada nas indústrias e atividades atreladas a cerâmica, principalmente a de revestimento, sendo parte integrante do pólo cerâmico da região que abrange o Município de Santa Gertrudes e o Município de Rio Claro, atividades estas que desencadeiam um leque de outras indústrias e prestações de serviços, dando suporte ao pólo cerâmico, como as transportadoras, por exemplo, que exploram não apenas a grande gama de serviços e necessidades imediatas do setor cerâmico, mas também do grande potencial logístico e fator locacional perante as diversas rodovias estaduais presentes na malha municipal (CORDEIRÓPOLIS, 2014).

Conforme afirmações indicadas por Reis (2001), em seu levantamento da situação e das carências tecnológicas dos minerais industriais brasileiros, a lavra das argilas sedimentares da região de Cordeirópolis – Santa Gertrudes, a 200 km na direção noroeste da capital de São Paulo, iniciou-se a cerca de 30 anos a partir dos mineradores de argila que produziam telhas e tijolos para construção local.

Há cerca de 20 anos atrás, esta mineração se transformou em fornecedor de matéria prima para indústria de cerâmica para ladrilhos e pisos, que rapidamente substituiu a outra atividade menos lucrativa. As quarenta fábricas implantadas na região produzem atualmente 18 milhões de m²/mês de cerâmica que consomem cerca de 300.000 toneladas mensais de argila processada, como matéria prima (REIS, 2001).

Atualmente, este cenário cerâmico encontra-se amplo e difundido pelo pólo, em comparação há 10 anos, porém a de se observar, através dos parâmetros numéricos acima, a grande influência que as atividades ceramistas proporcionam no Município de Cordeirópolis.

Assim, demonstrou-se de modo singular, a conceituação histórica, técnica e jurídica que envolve o tema principal deste trabalho, o “Parcelamento e Ocupações do Solo”, retratando também as características do objeto de estudo, o Município de Cordeirópolis, por intermédio da compilação histórica e cronológica dos principais fatos, socioespaciais, econômicos, dentre outros, perfazendo deste modo a interface de informações voltadas à melhor compreensão do estudo de caso proposto a seguir.

Através do arcabouço teórico compilado e discutido nos primeiros eixos de discussão deste trabalho, analisou-se de forma introdutória os objetivos e justificativas do estudo e elaboração do mesmo, indicando a metodologia utilizada para proceder com o almejado, seguido da conceituação histórica do país, estado e município.

Auxiliado pelas contribuições bibliográficas de diversos convededores da área de parcelamentos e ocupações do solo, bem como o respaldo do arcabouço legal e técnico do assunto, formou-se uma interface de informações e conceituações, aderidas ao caso estudado, o do Município de Cordeirópolis, que conforme já apresentado e caracterizado, historicamente e conceitualmente, servirá de objeto às informações contidas neste contexto.

REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO (MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP)

Inicialmente, conforme informações coletadas junto à Câmara e Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, em especial a Secretaria de Planejamento e Habitação, foram expostas que durante as audiências públicas do Plano Diretor do município, em sua etapa de elaboração / construção, realizadas pelo poder executivo em meados do ano de 2010, foram trazidas à pauta questões atreladas aos parcelamentos e ocupações irregulares existentes no território. Tais questões sociais, econômicas e sanitárias foram discutidas, principalmente aquelas que se referem às ocupações por famílias de baixa renda, distantes da normalidade regrada pelos meios descritos em capítulos anteriores, necessitando de “medidas e condições dignas às pessoas que ali residem, ou removê-las para outro local, se for o caso” (CORDEIRÓPOLIS, 2014).

Além destas discussões, no decorrer das audiências foram abordados questões referentes às chácaras e lotes em parcelamentos e ocupações irregulares, com os seus respectivos instrumentos de compra e venda “sem valor legal”, que não garantem aos “proprietários” a efetivação notarial no registro de imóveis, tanto pela documentação inapropriada para sua existência e garantia comprovada, quanto pelo não cadastramento junto ao município.

Assim, não são efetuados, no caso do poder público local, os devidos recolhimentos dos tributos pertinentes, criando uma realidade desigual dentro da cidade, em termos de legalização e taxação, e no campo notarial do registro do imóvel, garantia de propriedade e uso legalizado do solo.

Outro assunto tratado nas respectivas audiências públicas é o crescimento desordenado proporcionado pela situação da irregularidade fundiária, causando a primeiro momento o acúmulo de habitantes em determinadas regiões / bairros, normalmente com falta de equipamentos comunitários, equipamentos urbanos, e infraestrutura, além dos usos inadequados que muitas vezes não se coadunam com a realidade local, tendendo a diversos problemas de curto, médio e longo prazo.

Assim, entende-se que a questão da irregularidade dos parcelamentos e ocupações do solo existentes no Município de Cordeirópolis, deveria ser de conhecimento dos moradores da cidade, uma vez que fora objeto de apresentação e discussão em audiência pública do Plano Diretor, o mesmo caracterizado anteriormente neste trabalho, hoje aprovado e instituído

através da Lei Complementar Municipal nº 177 de 29 de dezembro de 2011, ou seja, aproximadamente um ano depois das primeiras discussões sobre o assunto.

Também vale ressaltar que, a situação destes parcelamentos e ocupações do solo no Município de Cordeirópolis é advinda de períodos anteriores ao ano de 2010, sendo portanto, a aprovação do Plano Diretor – aprovado no final de 2011 - o marco oficial do reconhecimento e da criação de ferramentas e mecanismos, em âmbito municipal, para estudar e combater a situação, almejando a minimização da problemática. Relembrando os conteúdos técnicos e legais indicados anteriormente, com referência aos mecanismos e trâmites regrados dentro do território municipal, no que diz respeito à regularização de parcelamentos e ocupações irregulares, através do Plano Diretor, expõe-se o trecho compreendido no “Título VIII – Das Disposições Transitórias e Finais – Capítulo I – Das Disposições Transitórias – Seção I – Da Regularização de Parcelamentos Implantados em desacordo com a Legislação Vigente”, em especial do artigo 216 ao artigo 219.

É importante o entendimento que, segundo as informações coletadas no caso estudado, temos preliminarmente dois momentos, sendo o primeiro caracterizado pelo reconhecimento da cidade, na condição de habitantes e poderes administrativos municipais, da problemática fundiária e suas entrelínhas (social, econômico, infraestrutura, taxação, entre outros), e o segundo, a criação de ferramentas de regularização da problemática já reconhecida (Plano Diretor).

Portanto, diante desta prévia compilação sintetizada dos aspectos técnicos e legais, que correspondem diretamente e indiretamente ao tema “Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV”, com as complementações conceituais urbanísticas que o cercam, bem como o direcionamento às observações das normas municipais, fora elaborado este estudo ao qual norteia-se primordialmente aos dispositivos indicados nos artigos 83 ao 89 da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, no Decreto Municipal nº 3.618, de 15 de maio de 2012, e no Decreto Municipal nº 4.277, de 03 de dezembro de 2013.

Neste contexto estão contemplado dois aspectos simultaneamente, sendo o primeiro através do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que é um documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação, e, sendo o segundo através do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, que é o relatório sobre as repercussões significativas dos

empreendimentos sobre o ambiente urbano, apresentado através de documento objetivo e sintético dos resultados do EIV, em linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais.

Como o empreendimento / situação estudada, suas características e peculiaridades são de mediana exigência técnica minuciosa, por já necessitar de desprendimento multidisciplinar proveniente de diversos profissionais apresentados pelos projetos e documentos constituintes da urbanização almejada, fora elaborado um documento de forma a atender as duas situações simultaneamente (EIV e RIVI).

O estudo apresentado a seguir está sendo encaminhado à análise e parecer da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento da Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, ouvidos o Grupo Especial de Análise – GEA, e demais órgãos da administração pública envolvidos, conforme §5º do Artigo 83, do Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, de forma a propor uma ideal discussão e entendimento, buscando a viabilização do comum interesse ao objeto pretendido.

Como proposta de “Medidas Mitigadoras dos Possíveis Impactos Negativos”, com relação a elaboração e apresentação do projeto de construção e urbanístico, e com relação a execução das obras de construção e urbanização do local, bem como aos possíveis impactos com relação ao empreendimento e suas fases de tramitação / execução, fica os responsáveis comprometidos à elaborar, apresentar, aprovar e executar, todo e qualquer objeto / ação / material proposto pelo Poder Público Executivo Municipal, em conformidade com as legislações federais, estaduais, e municipais, principalmente pela Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoncamento de Uso e Ocupação do Solo, e Lei Municipal nº 2.780, de 29/12/2011 – Parcelamento e Urbanização Especial, primordiais regramentos ao tema.

Este Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, fica à disposição para posteriores entendimento, complementações e correções, visando no final dos respectivos acertos, a adequada publicidade, conforme Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, em especial no Artigo 89:

Art. 89 – Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente.

§ 1º – Serão fornecidas, nos termos da regulamentação administrativa, cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º – O órgão público responsável pelo exame do EIV poderá realizar Audiência Pública as expensas do empreendedor, antes da decisão sobre o projeto, sempre que requerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

FIS
68

§ 3º – A Audiência Pública não tem caráter deliberativo, mas os elementos apontados em Audiência Pública pela população devem necessariamente ser avaliados no processo de tomada de decisão final.

A título de entendimentos junto a Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação da Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, e Grupo Especial de Análise – GEA, este Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV servirá de debate, complementações, correções e discussões, objetivando o posterior trabalho definitivo, em conformidade da comum aceitação e viabilidade positiva dos agentes envolvidos, de forma a cumprir a “Gestão Democrática da Cidade”, garantindo o ideal crescimento, desenvolvimento e ordenamento urbano de Cordeirópolis.

É importante lembrar também, que além dos aspectos previstos no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, apresentados acima, o grande embasamento e importância deste trabalho volta-se para o “PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA” e “PROJETO URBANÍSTICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA”, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, que “dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana”, entre outros temas, de modo que as exigências legais municipais, estaduais e federais acabam por serem atendidas neste trabalho, que através dos diversos títulos, faz a interface de informações e dados necessários a cada regramento existente, visando em sua totalidade a aprovação final deste PARCELAMENTO IRREGULAR.

Conforme o artigo 83 da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor temos:

Art. 83 – Os empreendimentos com significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infraestrutura urbana, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI, quando for o caso.

§ 1º – A exigência do RIVI, não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

§ 2º – Poderão ser dispensados de elaboração do EIV os empreendimentos sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, nos termos da legislação ambiental pertinente

§ 3º – No caso de empreendimentos privados, o EIV deverá ser elaborado pelo empreendedor.

§ 4º – O Município, nos empreendimentos necessários por ele promovidos, obriga-se a elaborar os relatórios previstos no artigo 83 desta lei e enviá-los ao Conselho Municipal de Desenvolvimento de Cordeirópolis - COMDEC.

§ 5º – O EIV será analisado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, ouvidos o Grupo Especial da Análise – GEA e demais órgãos da Administração envolvidos.

§ 6º – Decreto do Chefe do Executivo Municipal regulamentará as formas de apresentação, processo de tramitação e prazos de validade, elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e seu Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI.

(CORDEIRÓPOLIS, 2011).

O respetivo empreendimento objeto deste estudo, mais precisamente a “REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP”, possui a necessidade da elaboração, apresentação e análise do Estudo de IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV e do PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA e PROJETO URBANÍSTICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, com o propósito de cumprir o citado trecho da legislação municipal, estadual e federal, uma vez que possui significativa repercussão no meio urbano e ambiental, bem como na infraestrutura urbana, buscando através deste “Instrumento da Política Urbana”, o ideal e comum entendimento e aceitação.

Conforme o artigo 84 da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, temos:

Art. 84 – Para efeito desta Lei, consideram-se empreendimentos de impacto aqueles que apresentem uma das seguintes características:

- I. projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 200 (duzentos) lotes;
 - II. edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 100 (cem) pessoas simultaneamente;
 - [...]
 - IV. empreendimentos que abranja toda a testada de quarteirão e/ou maior que 5.000 (cinco mil) m², exceto na zona industrial;
 - V. empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 50 (cinquenta) vagas;
- (CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Devido o empreendimento apresentar dadas características que se enquadram nos incisos I, II, IV, e V do artigo 84 da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, existe a necessidade da elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que justifica este trabalho, bem como os pontos necessários indicados na Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, que “dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana”, entre outros temas, no tocante a regularização fundiária urbana.

Este trabalho contempla os aspectos positivos e negativos do empreendimento “REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP”, quanto à qualidade de vida da população residente, usuária, e próxima da área objeto e seu entorno, expondo as seguintes questões a seguir, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, e com o artigo 86 e artigo 87 da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, demonstrando a possível viabilidade positiva do empreendimento para a cidade:

PIS
SAC 70

Art. 86 – O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. ventilação e iluminação;
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII. capacidade de infraestrutura de saneamento.

§ 1º – Também poderão ser analisadas e propostas soluções de impactos referentes à:
a) equipamento urbano: especialmente o consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais; Equipamentos comunitários, especialmente os de saúde e educação;
b) sistema de circulação e transporte, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
c) poluição sonora;
d) geração de resíduos sólidos.

§ 2º – Deverão ser definidas no EIV as medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como aquelas intensificadoras dos impactos positivos.

Art. 87 – O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI deve atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

- I. cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico habilitado quando vinculado ao CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- II. relatório do uso específico a que se destina o imóvel;
- III. descrição das áreas, vagas de veículos e número de pessoas esperadas;
- IV. situação do sistema viário;
- V. destinação final dos resíduos sólidos;
- VI. proximidade dos cursos d'água;
- VII. forma de infiltração e destinação das águas pluviais.
- VIII. área construída;
- IX. projeto de urbanização;
- X. estimativa do consumo de água, energia elétrica e geração de resíduos;
- XI. previsão de impacto sobre a paisagem ambiental;
- XII. previsão de tipos de poluição (ambiental, sonora e visual) e outros;
- XIII. projeto de acessibilidade a portadores de necessidades especiais; e,
- XIV. previsão de serviços públicos comunitários.

Parágrafo único – Caso o imóvel esteja situado em via principal do sistema viário, deverá o empreendedor apresentar opção principal de entrada por vias adjacentes.
(CORDEIRÓPOLIS, 2011).

Em concordância com os pontos supramencionados da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, é apresentado também, de forma a complementar o entendimento dos itens exigidos no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, os dispositivos e regramentos constantes na Lei Federal nº 10.257 – Estatuto da Cidade:

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.
(BRASIL, 2001).

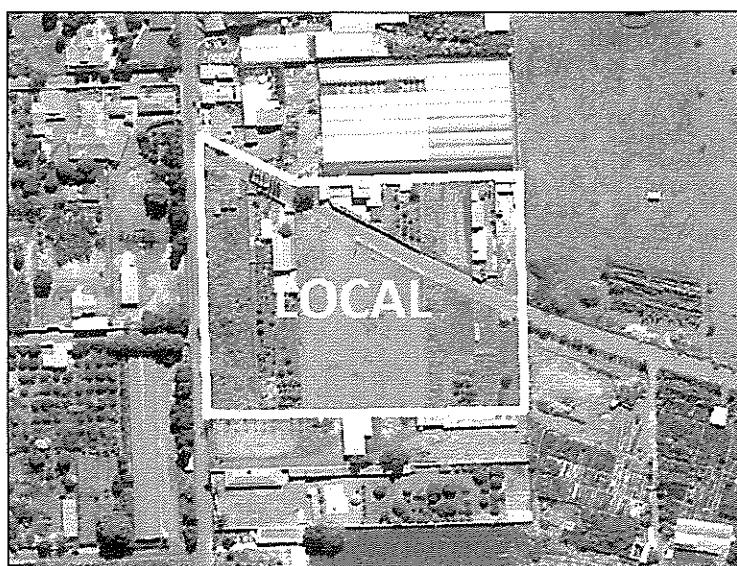
Portanto, com base em toda a compilação técnica e jurídica apresentada até então, levando em consideração também as discussões expostas frente aos regramentos legais constantes ao tema, são apresentados na sequência os pontos relevantes deste trabalho.

Características do Local:

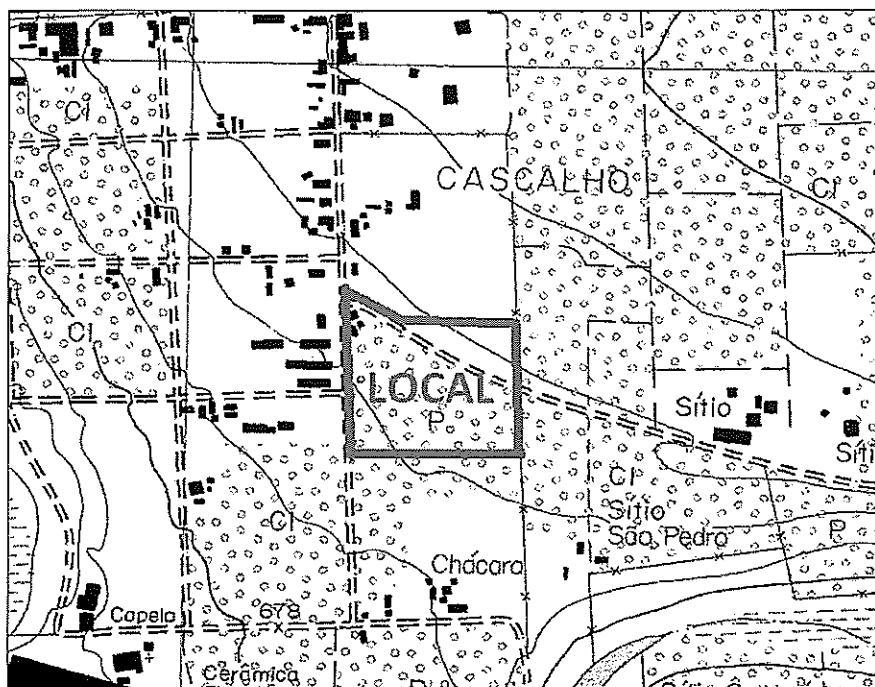
O empreendimento objeto deste trabalho, caracterizado como “REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - MATRÍCULA Nº 9373 - 1º CRIA DE LIMEIRA / SP”, está localizado na Rua Pedro Betti, Estrada Municipal João Peruchi - COR 137, Matrícula nº 9373 - 1º CRIA de Limeira / SP, Bairro do Cascalho, Zona Mista Geral do Cascalho - ZMGC, Macrozona Urbana, Incra nº. 624.063.003.948, Município de Cordonópolis / SP, conforme imagens abaixo:



IGC - INSTITUTO GEOGRÁFICO E CARTOGRÁFICO - Imagem Aérea de 2010



IGC - INSTITUTO GEOGRÁFICO E CARTOGRÁFICO - Imagem Aérea de 2010



IGC - INSTITUTO GEOGRÁFICO E CARTOGRÁFICO - Imagem Aérea de 1979



Foto Aérea do Local

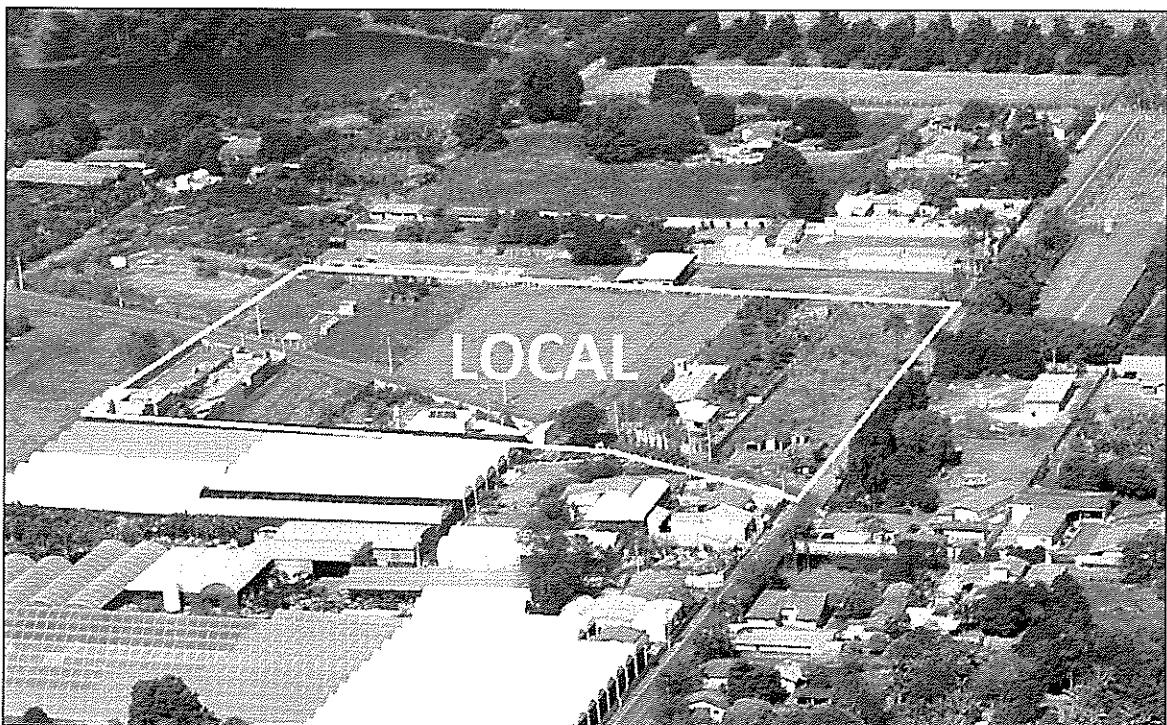


Foto Aérea do Local



Foto do Local e Estrada Municipal João Peruchi - COR 137
Bairro do Cascalho



Foto do Local e Rua Pedro Betti

Bairro do Cascalho

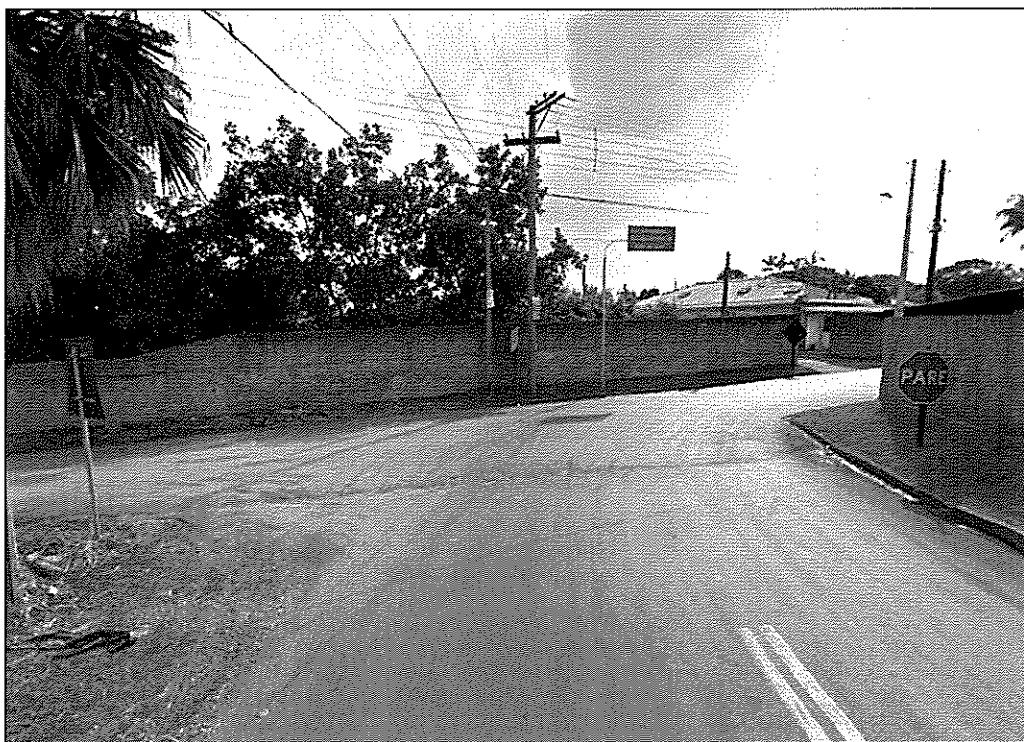


Foto do Local e Rua Pedro Betti esquina com Estrada Municipal João Peruchi - COR 137

Bairro do Cascalho



Foto do Local e Estrada Municipal João Peruchi - COR 137

Bairro do Cascalho

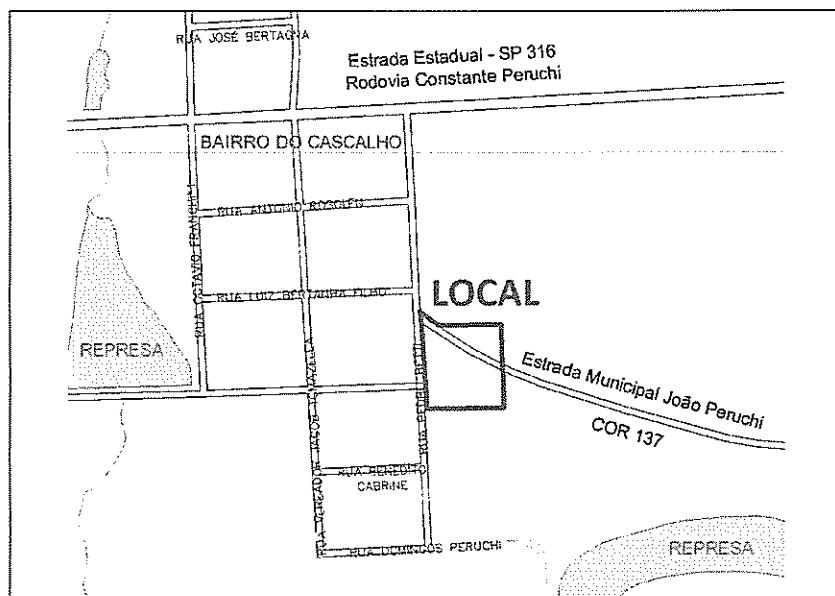


Imagen Aérea do Local

Planta com Divisão de Bairros e Nomes de Ruas / Estradas

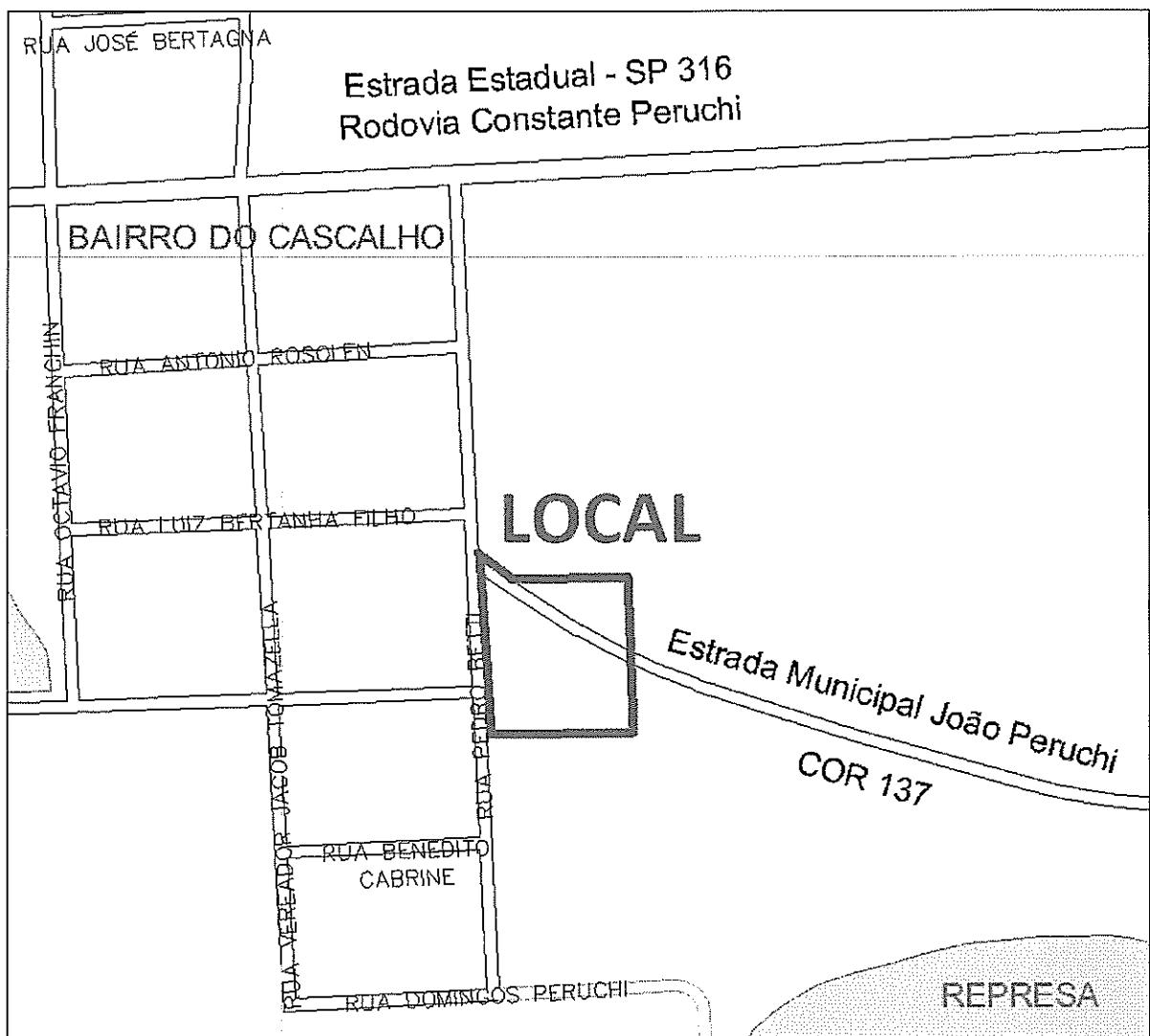


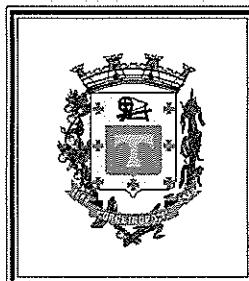
Imagem Aérea do Local

Planta com Divisão de Bairros e Nomes de Ruas / Estradas

Em concordância com os elementos técnicos e jurídicos provenientes da compilação das leis federais, estaduais, e municipais, além da localização e caracterização das imagens e mapas acima destacados, visando complementar o entendimento do empreendimento e sua inserção, tem-se a seguir a demonstração nos diversos “Anexos” da Lei Complementar Municipal nº 177, de 29/12/2011 – Plano Diretor, e da Lei Complementar Municipal nº 178, de 29/12/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, bem como suas demais complementações e alterações.

38

CORDEIRÓPOLIS - SP, Brasil



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Praça Francisco Orlando Stocco, 35 – Centro
Fone: (19) 3556-9900 CP: 18 CEP: 13.490-970

Administração 2009/2012
CARLOS CEZAR TAMIAZO / AMARILDO ANTONIO ZORZO

Objeto:

PLANO DIRETOR

Lei Complementar nº 177, de 29 de dezembro de 2011

Macrozonamento do Município

ANEXO I

Codificado sob nº 001/2011

rúbrica do Secretário

Local:

CORDEIRÓPOLIS / SP

Data

22 / Dec / 2011



**SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO**

Resp. Técnico pelo PLANO DIRETOR
Engº Benedicto Anacleto Bordini - C.

Eng.º Benedito Aparecido Bordini - CREA 060057198

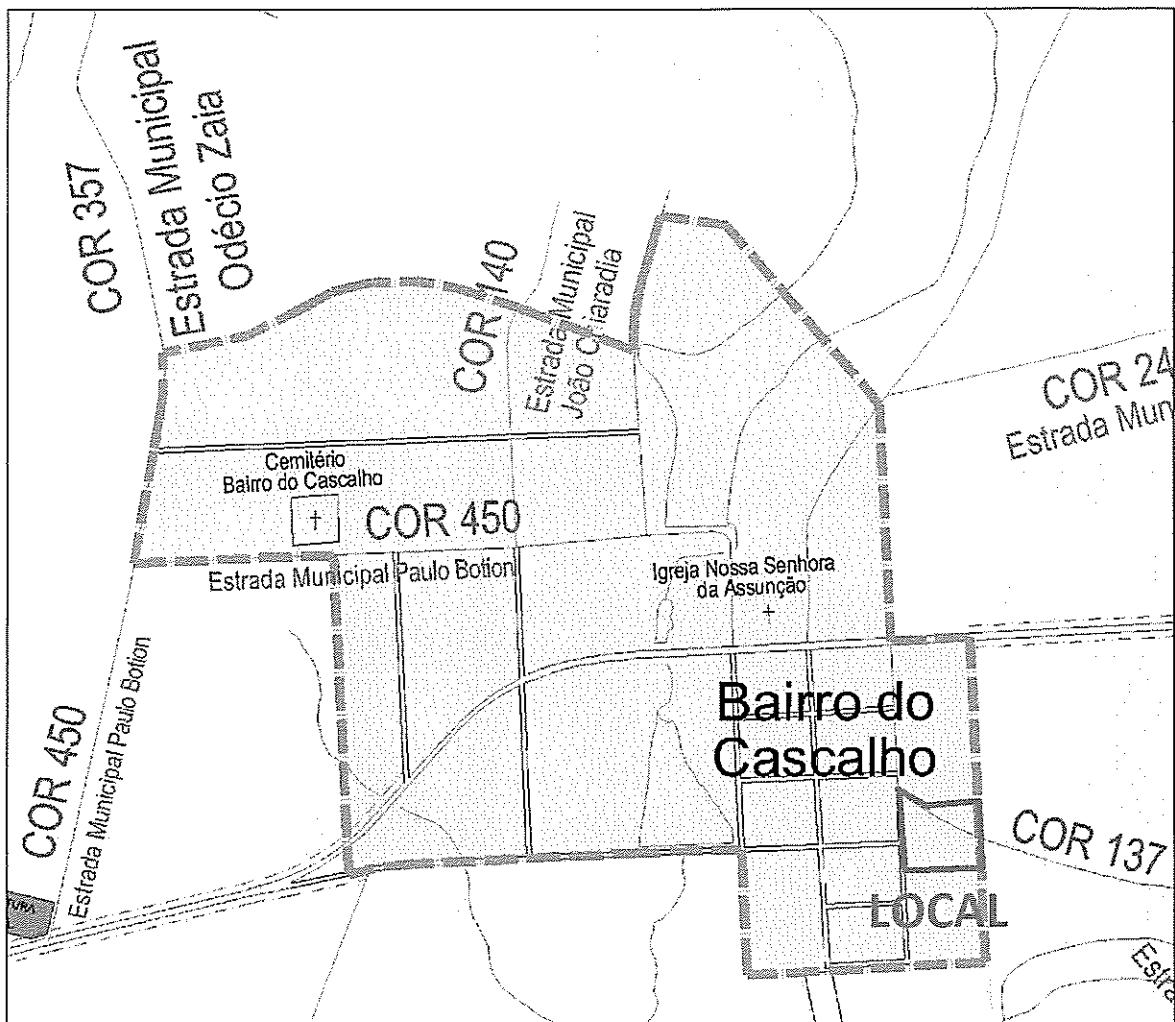
| Desenho:

Benzan Sanches

FOLHA N°

20

Unit 5 Day



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Inserido na Macrozona Urbana

LEGENDA

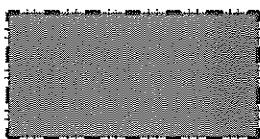


PERÍMETRO URBANO

ÁREA = 17,716 Km²
12,900 %

EXPANSÃO URBANA

ÁREA = 44,849 Km²
32,656 %



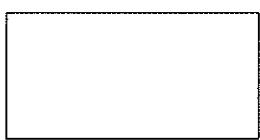
ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE
INDUSTRIAL (FAIXA 500 m)
ÀS MARGENS DAS RODOVIAS



ÁREA DE INTERESSE INDUSTRIAL
POLO CERÂMICO



ÁREA DE INTERESSE INDUSTRIAL
POLO LOGÍSTICO E EMPRESARIAL

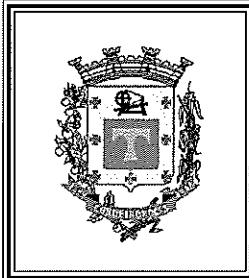


ÁREA DO MUNICÍPIO

ÁREA = 137,337 Km²
100,00 %

81

CORDEIRÓPOLIS - SP, Brasil



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Praça Francisco Orlando Stocco, 35 - Centro
Fone: (19) 3556-9900 CP: 18 CEP: 13.490-970

Administração 2009/2012
CARLOS CEZAR TAMIAZO / AMARILDO ANTONIO ZORZO

Objeto:

PLANO DIRETOR

Lei Complementar nº 177, de 29 de dezembro de 2011

Planta do Sistema Viário Urbano e de Expansão Urbana

ANEXO VI

Codificado sob nº 001/2011

rubrica do Secretário

Local

CORDEIRÓPOLIS / SP

Database

29 / Dez / 2011



**SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO**

Resp. Técnico pelo PLANO DIRETOR
Engº Benedito Anacleto Bordini - C...

Engº Benedito Aparecido Bordini - CREA 0600571198

December

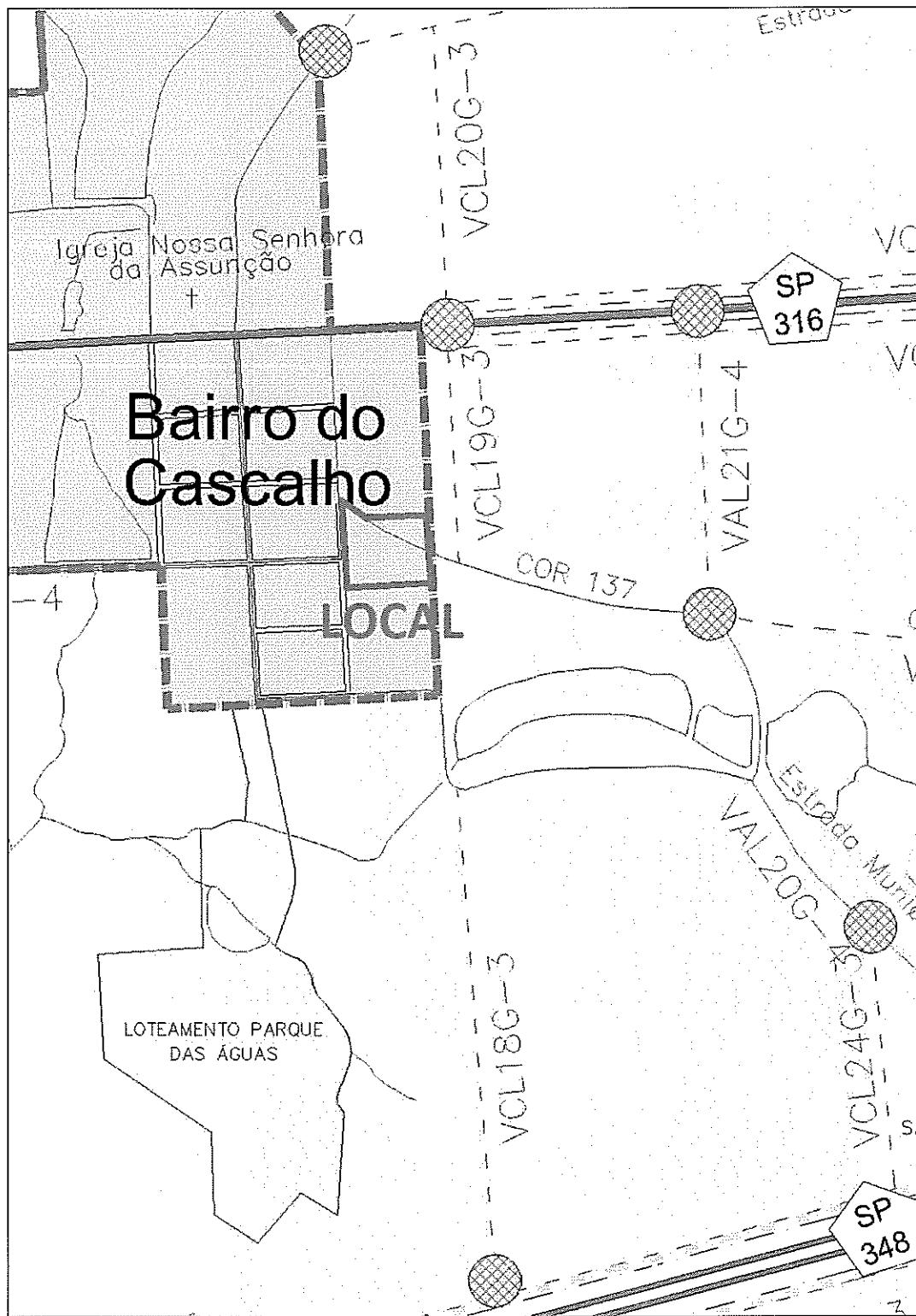
Becoming

Banan Sanches

FOLHA N°

PD - VI

Urbanístico



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Demonstrando Todos os Elementos Constituintes do Sistema Viário Projetado / Diretrizes

LEGENDA

- ESTRADA DE FERRO
-  ESTRADA ESTADUAL - SP310
RODOVIA WASHINGTON LUIS
-  ESTRADA ESTADUAL - SP316
RODOVIA CONSTANTE PERUCHI
-  ESTRADA ESTADUAL - SP330
RODOVIA ANHANGUERA
-  ESTRADA ESTADUAL - SP348
RODOVIA DOS BANDEIRANTES
- ANEL VIÁRIO - TRECHO EXECUTADO
- ANEL VIÁRIO PROJETADO
- VIAS ARTERIAIS
- VIAS ARTERIAIS PROJETADAS
- VIAS COLETORAS
- VIAS COLETORAS PROJETADAS
- VIAS LOCAIS
- ESTRADA MUNICIPAL
- ESTRADA MUNICIPAL ASFALTADA
- ESTRADA DE TERRA-CARREADOR
- ESTRADA DE OUTRO MUNICÍPIO
-  DISPOSITIVO DE TRANSIÇÃO DE FLUXOS E VELOCIDADES
ANEL VIÁRIO
-  DISPOSITIVO DE TRANSIÇÃO DE FLUXOS E VELOCIDADES
VIA ARTERIAL

GABARITOS VIÁRIOS

..... ANEL VIÁRIO PROJETADO: AV

----- Gabarito: G-7 (39,00 m)

— VIAS ARTERIAIS: VA

— Gabaritos: G-3 (15,00 m); G-4 (18,00 m); G-5 (29,00 m) e G-6 (34,00 m)

— VIAS COLETORAS: VC

— Gabaritos: G-2 (14,00 m) e G-3 (15,00 m)

NOTA 2: G-5*

Poderá ser utilizado gabarito existente da Avenida Presidente Vargas.

NOTA 3: AV-S-II*

Anel Viário aproveitando Estrada Municipal Dr. Cássio de Freitas Levy.

NOTA 4:

Outros gabaritos a critério da SMPH, para acomodar situações existentes.

NOTA 5:

Ao longo das rodovias, faixas non aedificande de 15 m de cada lado, destinadas preferencialmente como vias coletoras G-3 (avenidas marginais), mais recuo obrigatório de 5,00 m.

CORDEIRÓPOLIS - SP, Brasil



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Praça Francisco Orlando Stocco, 35 - Centro
Fone: (19) 3556-9900 CP: 18 CEP: 13.490-970

Administracão 2009/2012

CARLOS CEZAR TAMIAZO / AMARILDO ANTONIO ZORZO

Objeto:

PLANO DIRETOR

Lei Complementar nº 177, de 29 de dezembro de 2011

Planta do Anel Viário - PROPOSTA

~~ANEXO VII~~



Codificado sob nº 001/2011

Rubrica do Secretário

1000

CORDEIRÓPOIS / SP

1 Data:

29 / Dez / 2011



**SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO**

Responsible for the PLANO DIRETOR

Eng.º Benedito Aparecido Bordini - CREA 0600571198

Desenho:

Benan Sanches

FOLHA N°

Escalate

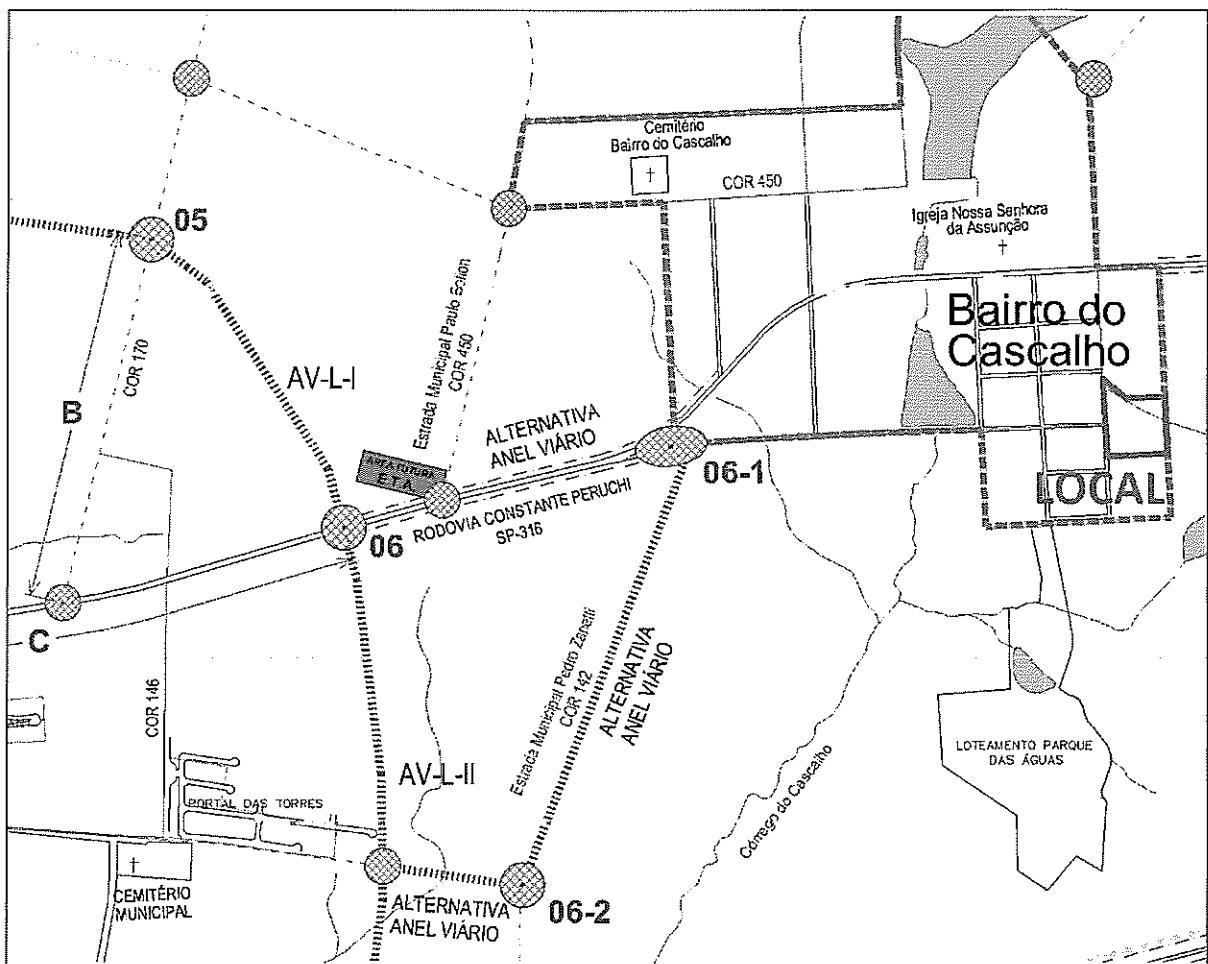
3

Answer

1: 10 000

PD . VII

Urbanístico



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Demonstrando Todos os Elementos Constituintes do Anel Viário Projetado / Diretrizes

LEGENDA



RIBEIRÕES OU CÓRREGOS



REPRESAS, LAGOS OU LAGOAS



PERÍMETRO URBANO

ÁREA = 17,716 Km²
12,900 %



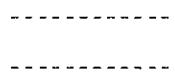
ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

ÁREA = 44,849 Km²
32,656 %



ÁREA DO MUNICÍPIO

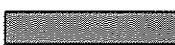
ÁREA = 137,337 Km²
100,00 %



LINHAS DE ALTA TENSÃO



LIMITE DO MUNICÍPIO



E.T.A. = Estação de Tratamento de Água (Previsto)



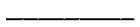
E.T.E. = Estação de Tratamento de Esgoto (Previsto)

GABARITOS VIÁRIOS



ANEL VIÁRIO PROJETADO: AV

Gabarito: G-7 (39,00 m)



VIAS ARTERIAIS:

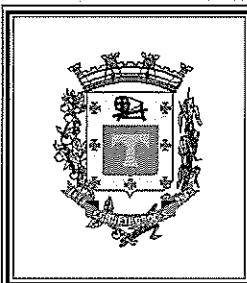
Gabaritos: G-3 (15,00 m); G-4 (18,00 m); G-5 (29,00 m) e G-6 (34,00 m)

Ponto	Distância (m)		Inicio da Medida
01			Eixo da Rua André Franciscatto, lado da Avenida Aristeu Marcicano, em frente ao Jardim Cordeiro;
02			Eixo da continuidade da Avenida Presidente Vargas, entre a Vila das Palmeiras e o Jardim Eldorado, em local a ser definido (Alternativa);
03	A	1.353,00	Eixo da Rodovia Constante Peruchi (SP316), início no cruzamento da continuidade da Rua Flaminio Levy indo até o Ponto 03, lado Oeste;
04			Eixo da Estrada Municipal do Barro Preto (COR 020), no cruzamento com o início da Estrada Municipal Carmello Fior (COR 010);
05	B	1.027,00	Eixo da Rodovia Constante Peruchi (SP316), início no cruzamento da continuidade do eixo da Estrada Municipal COR 170 e por este até o Ponto 05, lado Norte;
06	C	1.782,00	Eixo da Rodovia Constante Peruchi (SP316), início no cruzamento da continuidade da Rua Flaminio Levy indo até o Ponto 06, lado Leste;
07	D	2.195,00	Eixo da Rodovia Washington Luiz (SP310), início no cruzamento do eixo da Ponte Misés Tocchio (Viaduto Km 159+690) indo até o Ponto 07, lado Oeste;
08	E	1.940,00	Eixo da Rodovia Dr. Cássio de Freitas Levy (SPV017), início no ponto 09 e por este indo até o Ponto 08, lado Sul;
09	F	1.616,00	Eixo da Rodovia Dr. Cássio de Freitas Levy (SPV017), inicio no cruzamento com o eixo da Avenida Fazenda Ibicaba e pelo eixo da rodovia indo até o Ponto 09, lado Sul;
10	G	1.683,00	Eixo da Rodovia Dr. Cássio de Freitas Levy (SPV017 - COR 030), início no Ponto 09 e por este indo pelo eixo da Estrada Municipal Hugo Bacochina (COR 364) até o Ponto 10, lado Noroeste.

Notas:

- 1) Trata-se de anteprojeto de traçado e que após levantamento topográfico planimétrico e estudos de viabilidade, será definido o traçado definitivo para implantar o Anel Viário;
- 2) Deverá ser estudado a alternativa do ponto 06 para o ponto 06-1 pela Rodovia Constante Peruchi (SP316), dai dobrar à direita pela Estrada Municipal Pedro Zanetti (COR 142) até a continuidade da Avenida da Saudade, ponto 06-2, dai dobrar novamente à direita até encontrar o trecho AV-L-II.

CORDEIRÓPOLIS - SP, Brasil



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Praça Francisco Orlando Stocco, 35 – Centro
Fone: (19) 3556-9900 CP: 18 CEP: 13.490-970

Administração 2009/2012
CARLOS CEZAR TAMIAZO / AMARILDO ANTONIO ZORZO

Objeto:

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011

Planta de Zoneamento de Uso

ANEXO III



Codificado sob nº 001/2011

rúbrica do Secretário

Locality

CORDEIRÓPOLIS / SP

Data

28 / Dec 4, 2011



**SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO**

Resp. Técnico pelo PLANO DIRETOR
Engº Benedito Aparecido Bordini - CRFB 0600571198

Desenho:

FOLHA N'

Essays:

Lscard.

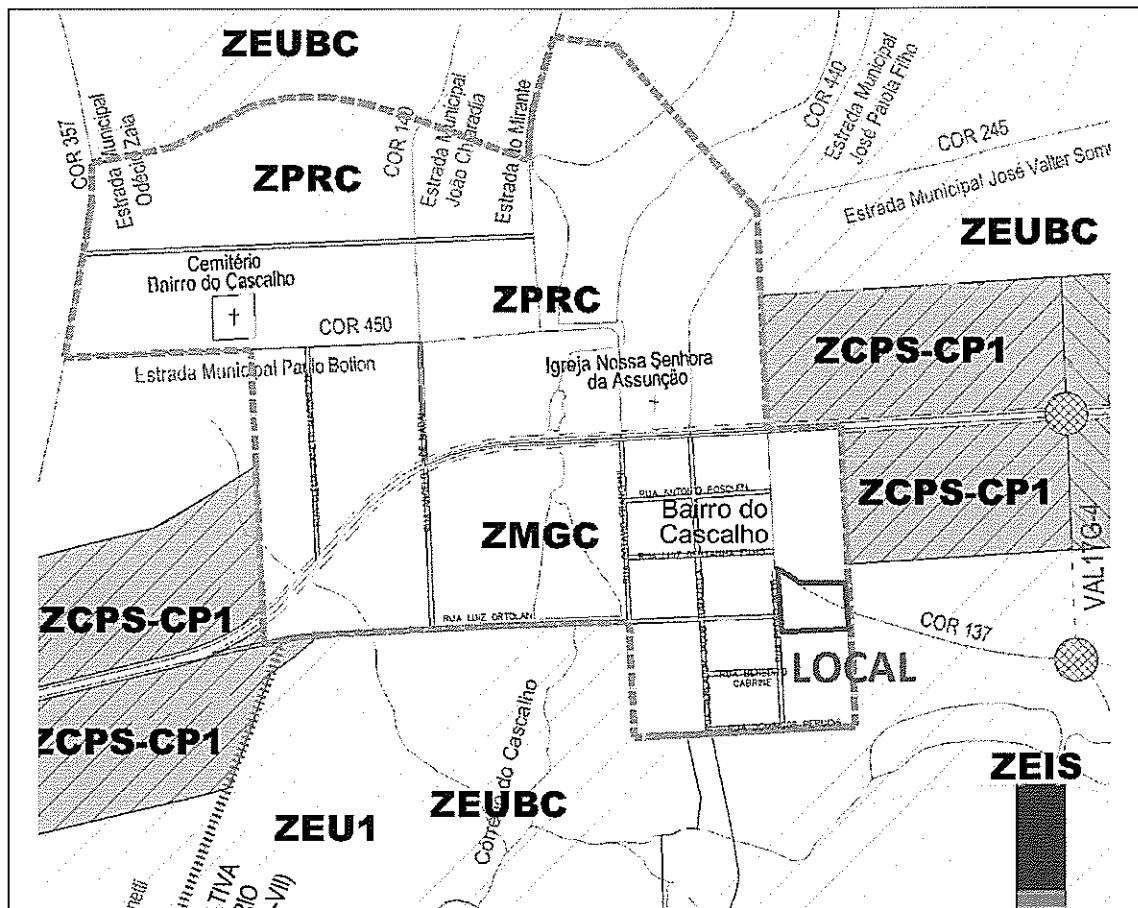
Vietnam

Agencia

Arquivo:
ANEXO 3 III

Z-

Urbanistics



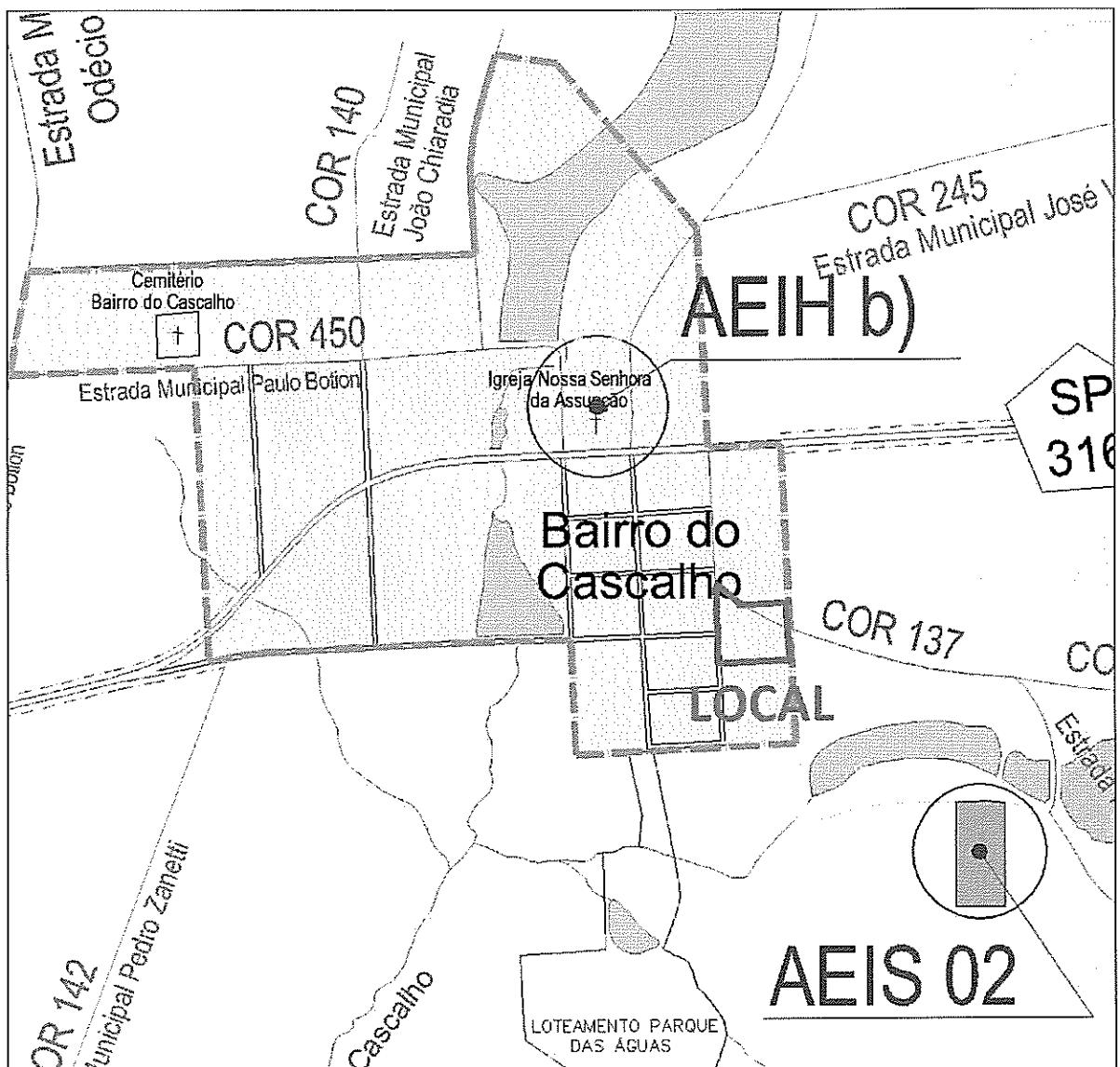
Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Demonstrando a Inserção do Almejado em Zona Mista Geral do Cascalho – ZMGC - Macrozona Urbana

LEGENDA - ZONEAMENTO

	ZONA CENTRAL	ZC
	ZONA MISTA CENTRAL	ZMC
	ZONA MISTA GERAL	ZMG ZMGC
	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL	ZPR ZPRC
	ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL ABERTA	ZER1
	ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL FECHADA	ZER2
	ZONA INDUSTRIAL	ZI
	ZONA INDUSTRIAL, COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - BAIRRO DO CASCALHO - ZI-BC	ZI-BC
	ZONA INDUSTRIAL POLO CERÂMICO	ZI-PC
	ZONA INDUSTRIAL POLO LOGÍSTICO E EMPRESARIAL	ZI-PLE
	ZONA INDUSTRIAL CONSTANTE PERUCHI	ZI-CP
	ZONA COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONSTANTE PERUCHI - ZCPS-CP1	ZCPS-CP1
	ZONA COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONSTANTE PERUCHI - ZCPS-CP2	ZCPS-CP2
	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	ZEIS
	ZONA INSTITUCIONAL	ZInst.
	ZONA TURÍSTICA, HISTÓRICA E CULTURAL	ZTHC
	ZONA DE PROTEÇÃO DE MANANICAL URBANA	ZPMU
	ZONA DE EXPANSÃO URBANA DA BACIA DO CASCALHO	ZEUBC
	ZONA DE EXPANSÃO URBANA	ZEU

93



Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

Demonstrando a Não Proximidade do Almejado com as Áreas Especiais de Interesse Histórico, e a Não
Proximidade com as Áreas Especiais de Interesse Social

LEGENDA

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE HISTÓRICO:

- AEIH a)** - FAZENDA IBICABA;
- AEIH b)** - BAIRRO DO CASCALHO;
- AEIH c)** - ÁREA DO PÁTIO DA REDE FERROVIÁRIA ENTRE A AVENIDA VILSON DIÓRIO E A RODOVIA WASHINGTON LUÍS (SP310);
- AEIH d)** - ÁREA DA COLÔNIA REDE FERROVIÁRIA AVENIDA VILSON DIÓRIO;
- AEIH diversos:**
 - IMÓVEIS DISPERSOS PELO TERRITÓRIO E ÁREAS TOMBADAS OU PRESERVADAS POR MEIO DE LEGISLAÇÃO FEDERAL, ESTADUAL OU MUNICIPAL, EM ESPECIAL AS PROPRIEDADES DO CICLO DO CAFÉ E DO PERÍODO MIGRATÓRIO, PRINCIPALMENTE NO BAIRRO DO CASCALHO, DECLARADAS COMO PATRIMÔNIO HISTÓRICO.

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL:

AEIS 01

- ASSENTAMENTO SANTA RITA DE CÁSSIA;

AEIS 02

- PARCELAMENTO ENGENHO VELHO - RUA DOMINGOS PERUCHI - NÚCLEO INICIAL DE CASCALHO;

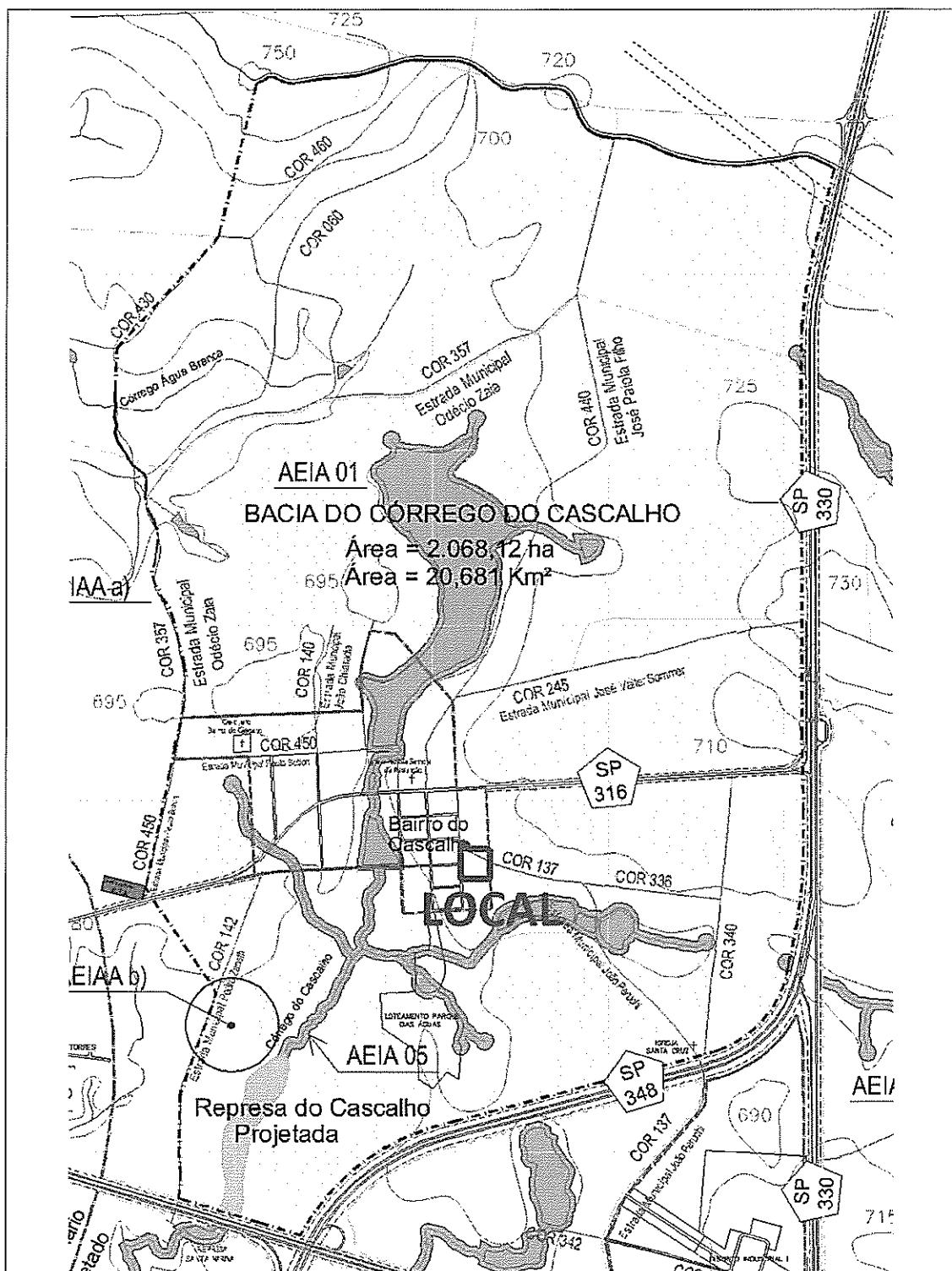
AEIS 03

- ÁREAS DA REDE FERROVIÁRIA FEDERAL, ENTRE A AVENIDA VILSON DIÓRIO E RODOVIA WASHINGTON LUÍS (SP310), QUE NÃO ESTEJAM EM APP E NÃO SEJAM DE INTERESSE TURÍSTICO, HISTÓRICO E ECOLÓGICO;

AEIS 04

- INVASÃO BAIRRO CONSTANTE PERUCHI - RODOVIA CONSTANTE PERUCHI (SP316) AO LADO DO JARDIM ELDORADO.

CORDEIRÓPOLIS - SP, Brasil		
Alterações	Data	Visto
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 33%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 66%;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold; margin-bottom: 0;">PREFEITURA MUNICIPAL DE</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.5em; font-weight: bold; margin-bottom: 0;">CORDEIRÓPOLIS</p> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em; margin-top: 0;">Praça Francisco Orlando Stocco, 35 – Centro</p> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em; margin-top: 0;">Fone: (19) 3556-9900 CP: 18 CEP: 13.490-970</p> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em; margin-top: 10px;">Administração 2009/2012</p> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em; margin-top: 0;">CARLOS CEZAR TAMIAZO / AMARILDO ANTONIO ZORZO</p> </div> </div>		
<p>Objeto: ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011</p> <p>Planta das Áreas Especiais de Interesse Ambiental e Ambiental Antrópico</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; margin-top: 10px;">ANEXO IV.2</p> <p style="margin-top: 5px;">Codificado sob nº 001/2011</p> <p style="text-align: right; margin-top: 5px;">rubrica do Secretário</p>		
Local: CORDEIRÓPOLIS / SP		Data: 29 / Dez / 2011
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1; text-align: center;">  </div> <div style="flex: 2; text-align: center;"> <p style="font-size: 0.9em; margin-bottom: 0;">SECRETARIA MUNICIPAL DE</p> <p style="font-size: 1.1em; font-weight: bold; margin-bottom: 0;">PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO</p> <p style="font-size: 0.9em; margin-top: 0;">Secretário: Marcos Aparecido Tonelotti</p> </div> </div>		
Resp. Técnico pelo PLANO DIRETOR Eng.º Benedito Aparecido Bordini - CREA 0600571198		Desenho: Renan Sanches
Escala: 1: 25.000		FOLHA N' Z - IV.2 Urbanístico
Arquivo: ANEXO Z - IV.2		





Indicação do Local Objeto do Empreendimento Pretendido

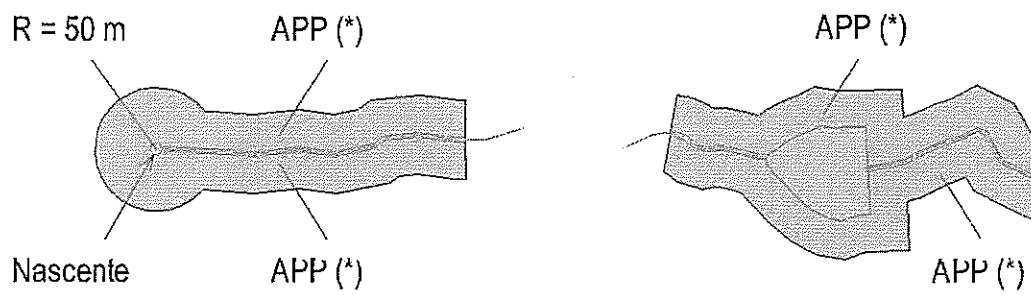
Demonstrando a Inserção na ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL - AEIA 01, ou seja, BACIA DO
CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA

LEGENDA

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL:

- AEIA 01** - BACIA DO CÓRREGO DO CASCALHO, INCLUSIVE NASCENTES DA BACIA DO CÓRREGO ÁGUA BRANCA;
- AEIA 02** - BACIA DO CÓRREGO IBICABA;
- AEIA 03** - APP's DO RIBEIRÃO DO TATU;
- AEIA 04** - APP's DO CÓRREGO DAS AMOREIRAS;
- AEIA 05** - APP's DO CÓRREGO DO CASCALHO;
- AEIA 06** - APP's DO CÓRREGO SÃO FRANCISCO;
- AEIA 07** - APP's DO CÓRREGO SALTINHO;
- AEIA 08** - APP's DO CÓRREGO SANTO ANTÔNIO;
- AEIA 09** - APP's DO RIBEIRÃO DO BOSQUE;
- AEIA 10** - APP's DO RIBEIRÃO DO PINHAL;
- AEIA 11** - APP's DO CÓRREGO SANTA TEREZA;
- AEIA 12** - APP's DO CÓRREGO DA FAZENDA BARREIROS;
- AEIA 13** - APP's DO CÓRREGO SANTA BÁRBARA;
- AEIA 14** - APP's DO CÓRREGO DO CAPIM FINO.

Nota: E todos os afluentes



Nota: (*) APP – Área de Preservação Permanente mínima de 30,00 (trinta) metros a partir da orla de acumulação máxima.

DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL ANTRÓPICO:

- AEIAA a)** - CAVA ANTIGA FRAGNANI;
- AEIAA b)** - CAVA ANTIGA OLARIA LOURENÇO BATISTELLA - ESTRADA MUNICIPAL PEDRO ZANETTI (COR 142);
- AEIAA c)** - CAVA JARDIM CORDEIRO - FINAL AVENIDA ARISTEU MARCICANO.

CORDEIRÓPOLIS - SP, Brasil



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Praça Francisco Orlando Stocco, 35 – Centro
Fone: (19) 3556-9900 CP: 18 CEP: 13.490-970

Administração 2009/2012

CARLOS CEZAR TAMIAZO / AMARILDO ANTONIO ZORZO

Objeto:

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011

Planta das Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico e de Interesse Industrial

ANEXO IV.3

Codificado sob nº 001/2011

Rubrica do Secretário

Local:

CORDEIRÓPOLIS / SP

3. Data

29 / Dez / 2011



**SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO**
Secretário: Marcos Aparecido Ton

Resp. Técnico pelo PLANO DIRETOR
Engº Benedito Aparecido Bordini - CREA 0600571198

Desenho:
Renan Sanches

FOI HA N'

Escala:

15

Arquivo:

Z - IV.3
Urbanístico