

Em resposta à ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E EMPRESARIAL – ACE

Inicialmente cumpre esclarecer que nenhuma Associação ou qualquer outro órgão de representatividade coletiva está excluído das discussões acerca do Plano Diretor. Pelo contrário, a Consulta Pública possui justamente esta finalidade. E assim, foi feito, tanto que esta r. Instituição apresentou Ofício informando que obteve as informações na página disponibilizada.

Relativamente aos questionamentos expõe-se o que segue.

QUESTIONAMENTO 1

a) ÁREAS INFERIORES A 80.000m²

1) O Plano Diretor atual prevê que áreas inferiores a 40.000m² não necessitam de parcelamento. A prática da Administração ao longo dos anos demonstrou a necessidade de se ampliar a metragem, chegando-se à proposição de 80.000m² para a desnecessidade de parcelamento de solo, justamente pelas características da metragem e a inviabilidade de se aplicarem as regras de parcelamento.

2) Por tais motivos, assim como já na redação atual não há necessidade de parcelamento, não se aplicam as regras do parcelamento, tais como áreas institucionais, áreas verdes e vias de circulação. A atual redação proposta, apenas deixa mais clara a questão de aplicabilidade da regra, inclusive não isentando do cumprimento de algumas regras, apenas adequando no que se entendeu necessário.

3) Neste sentido, não há qualquer ferimento à Lei Federal 6.766/79, primeiro porque a regra já existe no município, quanto à área na qual não se aplica o parcelamento (art. 223); segundo, pois o Município possui autonomia para disciplinar a matéria; e terceiro que não se fala em aplicação da regra de parcelamento, pois dispensado este nestes casos, logo inaplicável a lei federal.

QUESTIONAMENTO 2

Todas as matérias e sugestões de qualquer Conselheiro são analisadas. Os casos trataram de situações a título de sugestão dos trabalhos tão somente, e fazem parte de questões afetas ao próprio Conselho e aos trabalhos até aqui desenvolvidos. Esclarecemos ainda, que quaisquer propostas analisadas e aceitas, serão apresentadas na Audiência Pública que ocorrerá no dia 27 de junho próximo.

QUESTIONAMENTO 3

A proposta atual não retira as obrigatoriedades apontadas no questionamento. Apenas adequa a parte final, posto que apenas prevê a não obrigatoriedade de Audiência Pública nos casos de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), que demanda análise meramente técnica.

QUESTIONAMENTO 4

A modalidade “hipoteca de primeiro grau sobre os lotes de terrenos do próprio empreendimento” possui previsão em diversos municípios. A garantia da execução da obra é efetuada na aprovação final do loteamento, portanto, já existem os lotes definidos, sendo perfeitamente possível a estimativa de valor.

Ampliar as formas de garantias de execução de obras é permitir um estímulo à implantação de loteamentos e conseqüentemente melhorar o desenvolvimento do município.

QUESTIONAMENTO 5

Há que se ponderar inicialmente tratar-se de áreas ou lotes cuja situação ocorreu anteriormente a 2006, quando aprovado o Plano Diretor. Tal situação implica em dizer que são situações consolidadas no município, ou seja, já existem no âmbito da

realidade fática, logo todas as imputações pertinentes à forma indiscriminada não se coadunam com o caso.

O que se busca é resguardar legalmente situações consolidadas e que o município não consegue resolver ou autorizar a resolução justamente porque não há permissivo legal que sustente juridicamente a regularização de algumas situações existentes.

O fato de haver previsão legal, como proposto, traz ao mundo jurídico essa possibilidade, assim não há que se falar em contrariedade aos tamanhos mínimos de lotes, posto que está se criando uma regra de exceção específica às situações consolidadas anteriormente à vigência do Plano Diretor e que infelizmente não previu formas de regularização de áreas já consolidadas.

A redação do texto legal, está passando por análise técnica e caso se entenda pela necessidade de melhor esclarecer a aplicabilidade do artigo em questão, a matéria poderá ser revista.

GILBERTO AUGUSTO MOTTA
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E INFORMÁTICA

FERNANDO MARTINS DE SÁ
GESTOR DE GABINETE