

CENTRO UNIVERSITÁRIO BELAS ARTES DE SÃO PAULO
ARQUITETURA E URBANISMO

Autor(a): Amanda Carolina de Carvalho

Orientador(a): Profa. Dra. Maria Alzira Marzagão Monfré

DE MOBILIDADE A PLANO DIRETOR

Estudo de caso da cidade de Capão Bonito – SP

RESUMO

A pesquisa iniciou-se tendo como objetivo uma leitura do traçado urbano da cidade de Capão Bonito, interior do estado de São Paulo, dialogar sobre seus prós e contras quanto à mobilidade urbana e a acessibilidade na cidade de acordo com o que indica o plano diretor municipal; analisar as propostas previstas, podendo, assim, a partir desta pesquisa, gerar pequenas propostas em uma possível atualização do plano diretor, dando indicações a um plano de mobilidade urbana. Foram realizadas pesquisas bibliográficas, fazendo comparações entre a teoria e o que de fato foi executado na cidade. A partir das pesquisas pudemos descobrir que o plano diretor de Capão Bonito, na realidade, não foi decretado lei. O texto do plano está disponível para consulta de toda a população, porém desde o ano de 2006 não foi formalizada como documento registrado; além disso, as leis complementares de um plano diretor, como as de uso e ocupação do solo, zoneamento, dentre outros, se quer foram escritas. Não existem mapas que mostram as delimitações citadas no texto do plano, nem ao menos algo que sugira um complemento do que era para ser uma lei. Devido à falta de informações e descobertas em meio as buscas de referências, assuntos e motivos cabíveis a essa pesquisa, foi proposto mostrar as dificuldades que uma cidade encontra devido a ausência de um plano diretor bem elaborado e executado, e, a partir da leitura do traçado urbano, criar um mapa

simplificado que poderia fazer parte dos primeiros estudos quanto a elaboração de uma possível lei de zoneamento municipal, documentação que deve ser anexa à lei.

Palavras chave: Mobilidade urbana. Cidade pequena. Plano diretor. Plano de Mobilidade. Zoneamento.

ABSTRACT

The research has the objective of reading the urban layout of Capão Bonito, a country city of Sao Paulo state. A discussion between pros and cons regarding urban mobility and accessibility in the city according to the director plan; analysis of proposals to generate small ones to a possible update of director plan that give directions to an urban mobility plan. Literature searches established comparisons between theory and what actually has been done at the city. From the research we find that Capao Bonito's director plan was not enacted law. The text of the plan is available for inspection of the entire population, but since 2006 has not been formalized as recorded document; in addition, supplementary laws of a director plan like use and occupation of land , zoning , among others, are yet to be written. There are no maps showing the boundaries mentioned in the text of the plan, or at least something that suggests a complement to what was to be a law . Due to lack of information, research surrendered to another way; the reading of urban layout has turned it possible to create a map of a possible municipal zoning law and a frame with sizing and percentages of construction and documentation that must be attached to a zoning law.

Keywords : Urban Mobility . Small town . Director plan . Mobility Plan . Zoning .

INTRODUÇÃO

O Estatuto da cidade, lei 10.257 de 10 de julho de 2001, determina que todas as cidades com mais de 20.000 habitantes devem apresentar um plano diretor que identifique todas as mudanças previstas para a cidade no decorrer dos próximos anos. Essas cidades tiveram até dezembro de 2006 para apresentarem seu texto aprovado, porém, devido à dificuldade em relação à montagem deste e a um governo que não se preocupa com o bem estar de sua população dentro do município, muitos desses planos foram mal elaborados e nem sequer foram postos

em prática, o que acontece no estudo de caso desta pesquisa. Nesse plano devem estar contidas informações de mapeamento da cidade, bem como previstas leis que trabalhem em conjunto com as premissas apresentadas, para que o que foi planejado possa de fato ser executado.

Sabemos que a mobilidade urbana e a acessibilidade geralmente não estão entre as primeiras preocupações de um governo municipal que não se preocupa com o futuro, visto o caos urbano que vivemos nos dias atuais, e que em cidades pequenas essa preocupação é ainda menor, pois não há grande cobrança, principalmente por parte da população, muitas vezes por falta de informação, porém até mesmo cidades pequenas que são tidas como refúgio por serem mais calmas, hoje em dia possuem dificuldades quanto à mobilidade urbana, pois hoje elas possuem, assim como as grandes metrópoles, a cultura do automóvel extremamente enraizada, onde o status de ter um veículo se sobrepõe às dificuldades de movimentação dentro da cidade, e até fora dela, que ele acaba por proporcionar, pelas poucas vagas de estacionamento, falta de sinalização, entre outros.

Na cidade de Capão Bonito, localizada no interior do estado de São Paulo, não é diferente. Possuindo atualmente 46.178 habitantes (censo IBGE de 2010), a cidade, assim como tantas outras do interior do estado, até o ano de 2006 não havia se preocupado com a execução de um plano diretor que criasse as diretrizes para o melhoramento da cidade. Capão Bonito acabou obtendo o seu plano diretor a partir de uma empresa terceirizada. Como tantas outras, o previsto no texto não foi realmente executado pelo governo da época, porém, o que chama atenção na cidade é que o texto do plano está disponível para consulta, mesmo não tendo sido decretado lei até os dias atuais.

O objetivo dessa pesquisa é salientar os erros de uma política pública municipal que não se preocupou com a cidade, as inúmeras oportunidades de um crescimento econômico e social que o município acaba perdendo pela falta de um plano diretor, citar itens que, se fizessem parte do planejamento urbano municipal, trariam grandes melhorias a vida dos cidadãos, e, por fim, apresentar um mapa simplificado, que poderia fazer parte dos primeiros passos em um estudo de um anexo a uma possível lei de zoneamento da cidade, uma das leis complementares mais importantes de um plano diretor.

A metodologia usada nesta pesquisa deu-se a partir de consultas bibliográficas e sites de órgãos públicos, principalmente os municipais, entrevistas com moradores,

visando enxergar a opinião destes em relação ao ir e vir dentro da cidade, e o que poderia ser mudado, trazendo melhorias; consultas à prefeitura de Capão Bonito, principalmente dentro do setor de planejamento urbano, ouvindo opiniões, críticas e sugestões dos profissionais da área atuantes do município.

1. Resquícios de uma má gestão

1.1 Os principais erros e porque eles persistem

Em uma era onde a mobilidade urbana é foco e motivo de atenção especial em inúmeras cidades brasileiras, a cidade de Capão Bonito sofre, até os dias de hoje, por faltas de políticas públicas ligadas ao planejamento municipal.

No ano de 2006, onde o Plano Diretor Municipal deveria ter sido tornado lei, o elenco que formava a prefeitura de Capão Bonito optou por terceirizar a elaboração do texto, com o intuito de apenas ser aprovado dentro do prazo estipulado. Esse tipo de ação acabou por se mostrar destrutiva anos depois, nos dias atuais. O governo municipal, por não ter premissas de um plano diretor a serem seguidas, acaba por basear-se na Lei Orgânica Municipal e na Lei nº 681/75, que trata sobre o arreamento e loteamentos dentro do perímetro da cidade, mesmo que, na realidade, o que deveria ser seguido atualmente fossem as propostas do plano (vide documento 1 do apêndice, imagens digitalizadas 20 a 27) – onde há a solicitação de um cidadão à prefeitura, por meio de um processo jurídico, quanto à dados em relação as melhorias cabíveis a um determinado lote, e como resposta a câmara municipal faz uso da Lei nº 681/75, ao invés do Plano Diretor). Isso se dá por um governo atuante que pegou os rastros de uma prefeitura mal organizada anteriormente, porém não promoveu mudanças até os dias de hoje, vide nenhuma proposta de melhoria e certificação do texto existente, porém não promulgado, do plano.

2. Influência da existência de um Plano Diretor na economia municipal

2.1 A cidade perdendo oportunidades

Uma cidade com infraestrutura insuficiente acaba por afastar inúmeras chances de crescimento econômico, que geraria melhorias a toda a população. Capão Bonito já foi foco de muitas empresas, faculdades públicas e indústrias, devido a sua ótima localização, fácil acesso, grandes rodovias que a interligam e a aproximam dos grandes centros, porém por não ter a infraestrutura básica

necessária a essas grandes empresas, indústrias e faculdades, principalmente em relação à educação e ao lazer, todas elas acabam afastando-se e procurando novas localidades, como por exemplo as faculdades UFSCAR e UNESP que possuíam interesse em implementar um Campus no município, porém, mediando estrutura e custos, preferiram expandir-se nas cidades vizinhas de Buri e Itapeva.

Capão Bonito atualmente possui uma sede da FATEC, e também de uma ETEC, ambas extremamente importantes para o município; está duplicando sua entrada, dando continuidade a toda a duplicação recentemente inaugurada no trecho Sorocaba – Itapetininga, visando o aumento do movimento no município, maior renda gerada e lucros para a cidade; possui também uma sede da empresa VOTORANTIM CELULOSE E PAPEL, que movimenta grande parte do fluxo financeiro e empregatício da cidade, portanto um plano diretor auxiliando a organização de todo o município poderia complementar e melhorar ainda mais o potencial de crescimento não só da cidade, como de toda a região.

2.2 As consequências da falta de legislação específica

A ausência de leis que possam reger as atividades municipais desencadeiam problemas que a longo prazo podem tornam-se de difícil solução. No município, há o conselho municipal de política pública e desenvolvimento urbano, porém este é apenas consultativo, ou seja, o conselho, que deveria ser importante meio de agir do planejamento urbano, braço direito da secretaria de planejamento, não delibera, não cria normas, nem muito menos fiscaliza o desenvolvimento urbano do município. Dentre os inúmeros tópicos necessários dentro de uma legislação voltada ao planejamento urbano, grande parte deles não fazem parte da legislação municipal de Capão Bonito, segundo a pesquisa de Informações Básicas Municipais de 2012, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Estão entre eles:

. Legislação municipal específica para áreas/zonas de proteção e controle ambiental: para uma cidade que está no meio do Vale do Ribeira, sendo abraçada pela mata atlântica, cercada pelo verde, por parques ecológicos como o de Intervalos, o novo parque Nascentes do Paranapanema, a reserva ecológica Carlos Botelho, o Parque Estadual Turístico do Alto do Ribeira (PETAR), sendo a única cidade do Brasil a possuir uma Unidade de Conservação (UC) a nível nacional, com a Floresta Nacional de Capão Bonito, administrada pelo Instituto Brasileiro do Meio

Ambiente (IBAMA), é totalmente fora de contexto o município não possuir uma lei municipal específica sobre o assunto, essa lei poderia reger e complementar as leis estaduais e federais, que hoje são as usadas, tendo assim mais controle entre as decisões tomadas e melhorando até mesmo a economia no município, visto que Capão Bonito tem uma imensa predisposição ao turismo ecológico.

. Legislação municipal específica sobre as áreas de interesse social: todo governo deve fomentar as melhorias de um município a longo prazo, e uma das premissas mais importantes deve ser o cuidado com os menos favorecidos, possibilitando a eles uma moradia digna e a inclusão social. A falta de uma legislação específica quanto às áreas de interesse social acaba sendo extremamente prejudicial a cidade, pois sem um plano diretor com uma lei complementar voltada a esse tema, o município acaba perdendo verba, investimentos e varias possibilidades de melhoria, principalmente a essa parcela menos favorecida.

. Legislação municipal de proteção ao patrimônio cultural: a cidade foi berço para o garimpo e para os bandeirantes, e ainda podemos enxergar algumas características dos tempos antigos, principalmente na arquitetura, dentro da cidade, porém são pouquíssimas se comparadas a poucos anos atrás, antes de a cidade virar um novo canteiro de obras, de novas grandes casas, e a novidade de alguns pequenos edifícios de apartamentos de cinco ou seis andares. Sem uma lei de proteção ao patrimônio cultural, toda a história, que hoje continua viva em suas raras manifestações arquitetônicas, pode se esvair e ser esquecida, assim como aconteceu em muitas cidades brasileiras.

. Lei de zoneamento e uso e ocupação do solo: uma das leis mais importantes e necessárias entre os complementos do plano diretor também não tem espaço no atual governo. Essa lei permite o controle das taxas de ocupação e dos coeficientes de aproveitamento de um terreno, mediante o seu uso pré-destinado. Sem ela a cidade não é setorizada, e cada um constrói como pretender, sem nenhuma regulamentação, o que, futuramente, acaba causando danos a toda a cidade. Um bom exemplo é o projeto do Residencial Ziza Ozi, um condomínio com um edifício residencial de dezoito andares, quatro apartamentos por andar, piscina e

grande área de lazer, que será implementado na cidade em uma área residencial que possui apenas casas térreas e pouquíssimos sobrados, tangenciada por duas pequenas ruas de mão única que atualmente já sofrem com o trânsito das horas de pico; enquanto isso, não há nenhum projeto de melhoria ou aumento dessas vias, visto que nenhuma regra de uso e ocupação do solo foi seguida, por não existirem.

. **Estudo de impacto de vizinhança:** O Estatuto da Cidade previu o EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, como um novo instrumento de mediação entre os interesses privados dos empreendedores, que garante o direito à qualidade urbana de quem mora ou transita no entorno da obra. O projeto a pouco citado, do Residencial Ziza Ozi, não foi agraciado por este estudo antes de seu projeto ser aprovado pelos órgãos regulamentadores da prefeitura, visto que a falta de planejamento voltado ao grande fluxo que se constituirá no local assim que o empreendimento for finalizado causará grandes problemas a todos os moradores da área; a concentração de automóveis que ocorrerá, o fluxo de pessoas, o som excessivo da área de lazer que possivelmente acontecerá, pois no projeto a mesma está voltada para uma das ruas, dentre outros problemas até mesmo visuais em meio a paisagem urbana existente atualmente. Dentre outras leis que não possuem espaço na legislação municipal da cidade estão: a Lei de Operação Urbana Consorciada, Lei de Transferência do Direito de Construir, Lei de Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo, Lei de Concessão do Direito Real de Uso, Lei de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, Lei de Desapropriação com Pagamento em Títulos, e a Lei de Direito de Preempção.

3. Mapeamento da Cidade

3.1 Lei de Zoneamento – Estudos Preliminares

O zoneamento e o uso e ocupação do território municipal é o que rege todos os passos dados pelos cidadãos, pela própria prefeitura e por possíveis investidores, em relação ao uso de seus terrenos e o aproveitamento obtido dos mesmos; o controle da altura dos gabaritos, bem como os recuos previstos em lei, asseguram o conforto dentro de um bairro, de toda uma vizinhança, etc. Primeiramente, devemos enxergar na cidade as potencialidades e predominâncias em determinadas áreas, para, a partir daí, dar partida aos estudos em relação a quantidades mínimas, médias e máximas entre taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento,

porcentagem de área permeável dentro do terreno, dentre outros quesitos. A partir dessa separação teórica de potencialidades e predominâncias, passamos a mapear a cidade e a dividi-la em pequenas macrozonas, simplificadamente, separando-as em um mapa, a exemplo da figura 2.

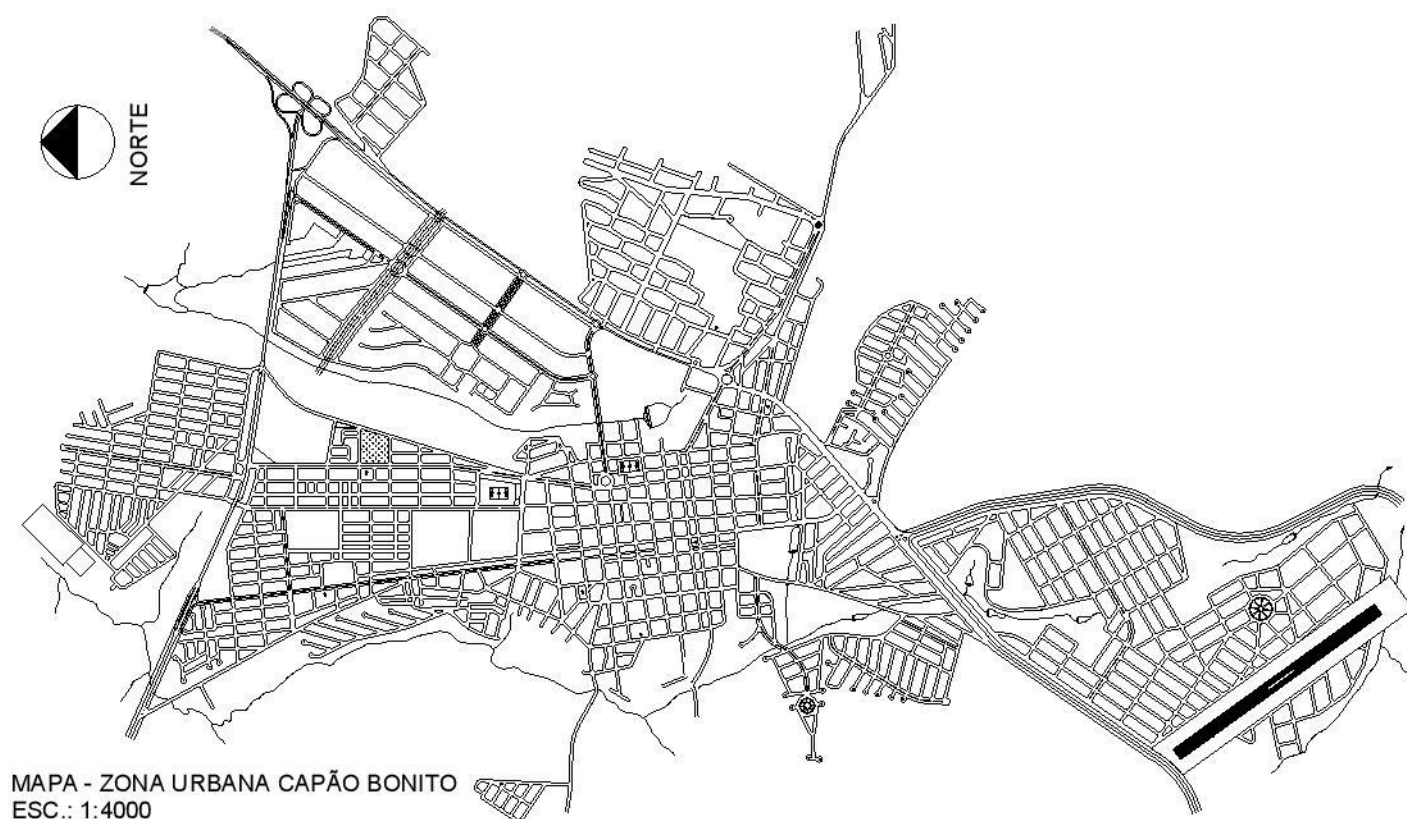


Figura 1 - Mapa da zona urbana de Capão Bonito, em escala.

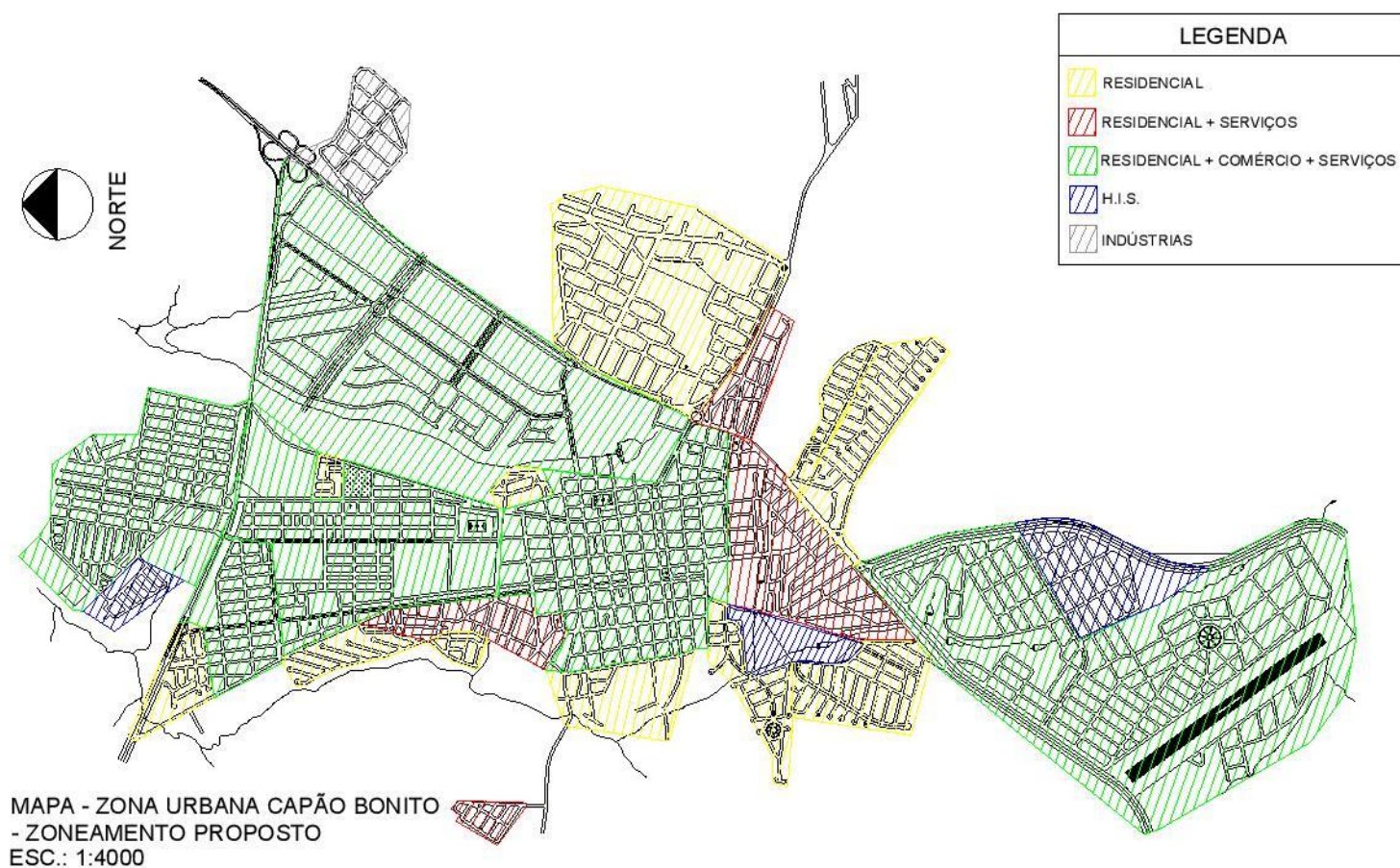


Figura 2 - Mapa da zona urbana de Capão Bonito - Macrozoneamento proposto - primeiros estudos

CONCLUSÃO

A partir da análise do estudo de caso da cidade de Capão Bonito, pudemos entender o porquê da importância de um plano diretor municipal, onde os erros iniciam-se e porque eles continuam até os dias atuais, suas consequências alarmantes para o município e toda a sua população, e concluímos que a cidade de Capão Bonito deve, o quanto antes, elaborar um novo texto para o Plano Diretor Municipal, para que este possa, finalmente, ser promulgado lei e que possa servir de ponto de partida para os novos rumos da cidade nos próximos governos, possibilitando maior crescimento econômico e social para o município, enriquecendo não só os cofres públicos, mas também a vida de todos os cidadãos.

REFERÊNCIAS

Arantes, Otilia Beatriz Fiori; Vainer, Carlos; Maricato Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: 1. ed. Vozes, 2000.

Yazigi, Eduardo. **A Alma do Lugar** : turismo, planejamento e cotidiano. São Paulo: Contexto, 2001.

Stanford, Anderson; Gili, Gustavo. **Calles**: problemas de estructura y diseño. GG, 1981.

Marx, Murillo. **Cidade no brasil; terra de quem?** São Paulo: Edusp, 1991.

Rogers, Richard; Gumuchdjian, Philip. **Cidades para um pequeno planeta**. Lisboa: GG, 2001.

Ferrari, Célson. **Curso de planejamento municipal integrado**. Pioneira, 1986.

Burnett, Frederico Lago. **Da tragédia urbana à farsa do urbanismo reformista: a fetichização dos planos diretores participativos**. ANNABLUME, 2011.

Villaça, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. Nobel, 2012.

Plano Diretor Municipal de Capão Bonito. Disponível em <
http://capaobonito.sp.gov.br/arquivos/plano_diretor.pdf>. Acesso em 21 de Agosto
de 2014

Câmara Municipal de Capão Bonito. Disponível em
<<http://camaracb.sp.gov.br/site>>. Acesso em 10 de Setembro de 2014

Informações Básicas Municipais de 2012 (IBGE) – Município de Capão Bonito.
Disponível em
<http://www.ibge.gov.br/munic2012/ver_tema.php?tema=t2_2&munic=351020&uf=&nome=capao>. Acesso em 13 de Setembro de 2014

ANEXO

Documento 1 - Processo jurídico nº MP 14.0231.0000252/2014-, onde cidadão capão bonitense requer as premissas cabíveis a um determinado lote que este possui, e, como resposta, a Câmara Municipal de Capão Bonito faz uso da Lei nº 681/75 – Imagens digitalizadas da 20 a 27 -, ao invés do Plano diretor.


PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE CAPÃO BONITO		
Nº MP: 14.0231.0000252/2014-4		
		
Volume: 1	Apenso:	
Segredo de Justiça: Não		
Área:	CONSUMIDOR	
Cargo:	1º PROMOTOR DE JUSTIÇA DE CAPÃO BONITO	
Tipo de Documento: Inquérito Civil - IC		
Recebimento PJ: 26/06/2014	Instauração: 26/06/2014	Arquiv. PJ:
Local do Fato		
CAPÃO BONITO - SP		
Participante:		
REPRESENTANTE		
ADEMIR APARECIDO PONTES		
REPRESENTADO		
PREFEITURA DE CAPÃO BONITO		
Tema:		
SERVIÇOS DE ÁGUA		
SERVIÇOS PÚBLICOS EM GERAL		
ENERGIA ELÉTRICA		
Assunto:		
Informação Complementar:		

Imagem 1 - digitalizada

02

Excelentíssima Senhora Doutora Promotora da Infância e Juventude da
Comarca de Capão Bonito – SP.

Distubua - u

Rodrigo Nery
Promotor de Justiça

06.05.2019
RAIMUNDO DE JESUS
Oficial de Promotoria

Ademir Aparecido Pontes, filho de Adir Dias de Pontes e Benedita Dias de Pontes, Servidor Público Estadual, portador do RG 25.700.284-4-SSP/SP, CPF 249.326.378-29, residente a Rua Jacira de Freitas Lucas, n.º 173, Vila Santa Rosa, neste município, possuidor do imóvel 13996, inscrição cadastral 01.09.071.0359001, localizado na Rua Paraguai, s/n.º, loteamento 35, bairro Parque das Nações, quadra F, lote 12

Vem mui respeitosamente requerer a Vossa Excelência, as providências cabíveis, no sentido de que seja a Prefeitura Municipal de Capão Bonito, notificada a regularizar o loteamento denominado Loteamento Suzuki Ltda, CGC/MF 50.782.200/0001-01, com matrícula junta ao Cartório de Registro de Imóveis local sob n.º 3.521, nos termos artigo 8º da lei federal de parcelamento de solo: Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Vem ainda solicitar as providências necessárias com relação à instalação de luz elétrica nas vias públicas, bem como água e esgoto uma vez que existem várias moradias no local, não contando com as condições básicas, conforme determina a Constituição Brasileira de 1988, nos seguintes termos:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, 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.

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

I - zelar pela guarda da Constituição, das leis e das instituições democráticas e conservar o patrimônio público;

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

que promova seu adequado aproveitamento,
sucessivamente, de:

13
sob pena,

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Nestes termos espera e aguarda providências, no sentido de que, o presente requerimento seja de total deferimento, providenciando o possível para dar condições dignas aos moradores do bairro, nos termos do Artigo 1º da CF: A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: III - a dignidade da pessoa humana;

Capão Bonito, 30 de abril de 2014.

Ademir Aparecido Pontes

RG 25.700.284-4

Moradores do Parque das Nações:

1- Nome: Alzenir maria de Jesus.

RG: 19.837.403.

CPF: 144.980.223-00.

Endereço: Rua Argentina nº 135.

2- Nome: Antonio Xavier Filho

RG: 8.933.035 8

CPF: 057.201.829-00

Endereço: Rua Argentina nº 135

3- Nome: KEBEN AIBEIRO

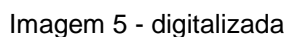
RG: 45.676.350-X

CPF: 308.943.258-76

Endereço: AVA ARGENTINA nº 52

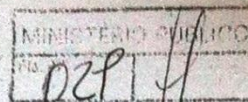


Imagem 4 - digitalizada





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO



**PORTARIA DE INSTAURAÇÃO DE INQUÉRITO CIVIL nº MP
14.0231.0000252/2014-2 – Habitação e Urbanismo**

INTERESSADOS: moradores do bairro Parque das Nações, representados neste ato pelo Sr. Ademir Aparecido Pontes, qualificado a fls. 02.

REPRESENTADO: MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO.

OBJETO: regularização do loteamento "Parque das Nações", carecedor de serviços de fornecimento de energia elétrica e saneamento básico.

O 1º Promotor de Justiça de Capão Bonito, no exercício de suas funções, conferidas pelo art.129, inciso II e III, da Constituição Federal,

Considerando que:

1. Chegou ao conhecimento deste Promotor de Justiça, por intermédio de representação formulada pelo Sr. Ademir Aparecido Pontes, qualificado a fls. 02, que o loteamento denominado "PARQUE DAS NAÇÕES", de responsabilidade, a princípio, do empreendimento "LOTEAMENTOS SUZUKI LTDA", encontra-se em situação irregular, pois é desprovido de obras de infraestrutura básica previstas na Lei 6.766/79.

2. Nessas condições, os atuais e futuros moradores não tem disponibilidade de serviços básicos essenciais à

fl. 1



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

MINISTÉRIO PÚBLICO
03P

dignidade da pessoa humana, tais como fornecimento de energia elétrica e coleta e tratamento de esgoto.

3. Os moradores são obrigados a fazer uso de fossas sépticas, situação capaz de causar prejuízo à saúde pública;

4. Conforme documentação anexa à representação, o loteamento localiza-se em área urbana do Município e, diante disso, deve ser dotado de infraestrutura mínima urbana, que compreende, dentre outros, o fornecimento de energia elétrica, água e o esgotamento sanitário;

5. É direito de todo cidadão ter acesso aos serviços básicos de infraestrutura urbana, dentre eles o fornecimento de energia elétrica, água e o esgotamento sanitário;

6. O art. 2º, § 5º, da Lei 6.766/1979 dispõe que:
A infraestrutura 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.

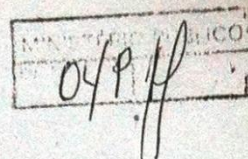
7. O art. 2º, da Lei 11.445/2007, que estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico, dispõe que: *Os serviços públicos de saneamento básico serão prestados com base nos seguintes princípios fundamentais: I – universalização do acesso (...).*

8. De acordo com o art. 30 da CF: Compete aos Municípios: (...) 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; (...) VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;"

9. Dispõe, ainda, o art. 182, da Constituição da República Federativa do Brasil: *A política de desenvolvimento urbano, executada*



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO



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.

10. A Lei Orgânica do Município de Capão Bonito, por sua vez, dispõe:

Art. 253 - O Município, em consonância com a sua política urbana e segundo o disposto em seu plano diretor, deverá promover programas de saneamento básico destinados a melhorar as condições sanitárias e ambientais das áreas urbanas e os níveis de saúde da população.

Parágrafo único - A ação do Município deverá orientar-se para:

I - ampliara progressivamente a responsabilidade local pela prestação de serviços de saneamento básico;

II - executar programas de saneamento em áreas pobres, atendendo à população de baixa renda, com soluções adequadas e de baixo custo para o abastecimento de água e esgoto sanitário;

III - executar programas de educação sanitária e melhorar o nível de participação das comunidades na solução de seus problemas de saneamento;

11. Finalmente, que o artigo 129 da Constituição Federal prevê, dentre as funções do Ministério Público, zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos aos direitos assegurados na Constituição Federal (inciso II) e a promoção do inquérito civil e da ação civil pública para proteção dos interesses difusos e coletivos (inciso III).

RESOLVE:

INSTAURAR o presente **INQUÉRITO CIVIL** para apurar a regularidade do loteamento "PARQUE DAS NAÇÕES", localizado no Município de Capão Bonito, e os responsáveis, sobretudo para a cobrança judicial ou extrajudicial da realização das obras necessárias para o fornecimento de energia elétrica e serviços de



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ASP

saneamento básico, nos termos dos termos dos Atos Normativos n.º 484-CPJ/06 e n.º 607/09-PGJ-CGMP,

DETERMINA QUE:

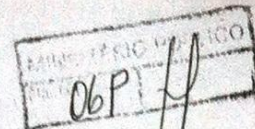
1. Autue esta portaria e registre-se no SIS MP Integrado, observando-se as disposições do Ato Normativo n.º 665/2010-PGJ-CGMP, como **Inquérito Civil** na área de Habitação e Urbanismo, com o seguinte **objeto**: *fornecimento de energia elétrica, água, coleta e tratamento de esgoto no loteamento "Parque das Nações", localizado na zona urbana de Capão Bonito; e como "participantes representantes" a Prefeitura do Município de Capão Bonito, os moradores do Parque das Nações e como "participantes representados" "LOTEAMENTO SUZUKI LTDA, a Companhia de Saneamento Básico de São Paulo (SABESP) e o Município de Capão Bonito; o tema "infraestrutura urbana"; o assunto "fornecimento de serviços de infraestrutura básica aos moradores do loteamento "Parque das Nações".*

2. Junte-se cópia da publicação prevista artigo 8º, inciso I, do Ato Normativo n.º 484-CPJ/2006, atinente à instauração do presente Inquérito Civil, assim que ocorrer (artigo 121, parágrafo 2º, do Ato Normativo n.º 484-CPJ/2006), observando-se o disposto no artigo 15, §3º, do Ato Normativo n.º 664/2010;

3. Sejam comunicados os representantes, por intermédio do Sr.º Ademir Aparecido Pontes, com cópia da presente Portaria, da instauração deste Inquérito Civil (artigo 19, inciso IV, do Ato Normativo n.º 484-CPJ/2006 e artigo 15, inciso I, do Ato Normativo n.º 664/2010);



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO



4. Com cópia da representação e da presente portaria, expeça-se ofício ao Excelentíssimo Prefeito Municipal de Capão Bonito cientificando-o da instauração deste Inquérito Civil e para que: **(a)** no prazo de 10 (dez) dias, informe as providências que estão sendo adotadas para a regularização (fornecimento de energia elétrica domiciliar e pública, água tratada, coleta e tratamento de esgoto, etc.) do loteamento "Parque das Nações", a luz do disposto no art. 40, da Lei 6.766/1979 e demais normas legais e regulamentares sobre o tema; **(b)** prazo de 30 (trinta) dias, envie o mapeamento do loteamento contendo a indicação dos imóveis adquiridos por moradores junto à loteadora e dos imóveis objeto de eventual ocupação ou aquisição informal, consignando o número total de famílias que residem no local e como são prestados, hoje, os serviços de fornecimento de energia elétrica, água tratada e saneamento básico no local.

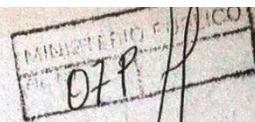
5. Oficie-se, com cópia da presente portaria e da representação, à SABESP para que, no prazo de 10 (dez) dias, informe as providências que estão sendo adotadas para regularizar o fornecimento de serviços de saneamento básico no loteamento/bairro "Parque das Nações, localizado na cidade de Capão Bonito, bem como eventual cronograma para a implantação dos serviços essenciais mencionados.

6. Oficie-se ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Capão Bonito solicitando, no prazo de 10 (dez) dias, cópias dos documentos referentes à aprovação e registro do loteamento do Jardim Santa Izabel arquivados.

7. Oficie-se ao presidente da Câmara Municipal solicitando, no prazo de 10 (dez) dias, o envio de cópia das seguintes



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO



Leis Municipais: **a)** Lei nº 681/75; **b)** Lei nº 1169/89; e **c)** Lei nº 2638/04.

8. Nos termos do artigo 33 do Ato Normativo n.º 484-CPJ/2006 e artigo 1º do Ato Normativo n.º 664/2010, fica designado o Oficial de Promotoria RAIMUNDO DE JESUS para secretariar os trabalhos;

9. Cumpridas as determinações supra no prazo máximo de 05 (cinco) dias (artigo 9º, §2º, do Ato Normativo n.º 664/2010), com a resposta dos ofícios, tornem conclusos.

Capão Bonito, 23 de junho de 2014.

Rodrigo Nery

1º Promotor de Capão Bonito

Mariano Higino de Meira Júnior
Assistente Jurídico do MPSP

Prefeitura do Município de Capão Bonito
Rua 9 de Julho, 690 - CEP 18300-000 - Fone (0**15)3543-9904 - Capão
Bonito - S. P.



Referência: **PROCESSO 9476/2013**

Requerente: **ADEMIR APARECIDO PONTES**

Assunto: **RETIFICAÇÃO DE IPTU E INSTALAÇÃO DE LUZ, ÁGUA E ESGOTO**

Para análise do pedido o interessado deverá juntar planta do imóvel, assinada por profissional habilitado e também a ART ou RRT, referente aos trabalhos técnicos realizados.

Quanto a instalação de luz, água e esgoto, o imóvel embora localizado no Parque das Nações, loteamento irregular, o terreno está sendo tributado pela Prefeitura e o pagamento do IPTU está em dia, portanto a Prefeitura não se opõe as ligações de luz, água e esgoto no local, dependendo da disponibilidade das concessionárias dos referidos serviços públicos.

Deste modo, retome-se ao Secretário de Planejamento para os prosseguimentos necessários.

Capão Bonito, 05 de dezembro de 2013.

Heitor Candido de Souza Junior
Engenheiro Agrônomo
CREA nº 5061445532

*Deixei a cópia ao interessado
de acordo com o processo.*

05/12/13

Montanda

FL 1/1



Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
Unidade de Negócio Alto Paranapanema - RA
Divisão de Itapetininga
Rua Dr. Virgílio de Rezende, 1.097 - Centro
CEP 18208-046 Itapetininga - SP
Tel. (15) 3376.8500
www.sabesp.com.br

CT/RADT/028/2014

Itapetininga, 12 de Março de 2014.

Ilmo Sr.

Ademir Aparecido Pontes

Em atenção ao ofício em referência, onde solicita à esta Companhia implantação de saneamento básico no Parque das Nações, temos a informar o que segue:

O loteamento Parque das Nações, solicitou diretrizes à Sabesp para elaboração dos respectivos projetos técnicos, sendo porém que não foi dado prosseguimento junto a esta Companhia. Cabe salientar que, quanto a implantação do Parque das Nações, caberia ao proprietário do mesmo, providenciar a implantação dos sistemas de saneamento básico, como determina a Lei nº 6.766/79 em seus artigos 4º e 5º, como segue:

"Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os 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 as zonas que se situem;

Art. 5º O poder público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.



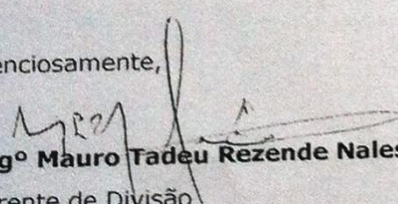
15 4 1
Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
Unidade de Negócio Alto Paranapanema - RA
Divisão de Itapetininga
Rua Dr. Virgílio de Rezende, 1.097 - Centro
CEP 18208-046 Itapetininga - SP
Tel. (15) 3376.8500
www.sabesp.com.br

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado".

Além da legislação acima exposta, anexo cópia da licença de instalação emitida pela CETESB onde no verso consta um compromisso onde o empreendedor assume que fará instalações de rede de água, antes da ocupação dos lotes, fato este que não ocorreu.

Diante do exposto, esperamos ter esclarecido a contento à Vossa Excelência, e, colocamos a disposição se maiores esclarecimentos se fizerem necessários.

Atenciosamente,


Engº Mauro Tadeu Rezende Nalesso

Gerente de Divisão

Unidade de Negócio Alto Paranapanema



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO

RUA RAFAEL MACHADO NETO, N. 50, VILA NOVA CAPÃO BONITO, FONE 01535421423, CEP 18304-130

Capão Bonito, 26 de junho de 2014

Ofício nº 76/2014 – 1ª PJCB

IC nº MP 14.0231.0000252/2014 – Habitação e Urbanismo

(Pede-se o uso destas referências)

Senhor Prefeito,

Pelo presente dou-lhe ciência a Vossa Excelência da instauração do inquérito civil em epígrafe, conforme cópia da portaria em anexo;

Solicito no prazo de 10(dez) dias:

a) que informe as providências que estão sendo adotadas para a regularização (fornecimento de energia elétrica domiciliar e pública, água tratada, coleta e tratamento de esgoto, etc.) do loteamento "Parque das Nações, a luz do disposto no art. 40, da Lei 6.766/1979 e demais normas legais e regulamentares sobre o tema;

b) no prazo de 30(trinta) dias, envie a esta Promotoria de Justiça o mapeamento do loteamento contendo a indicação dos imóveis adquiridos por moradores junto a loteadora e dos imóveis objetos de eventual ocupação ou aquisição informal, consignando o número total de famílias que residem no local e como são prestados hoje, os serviços de fornecimento de energia elétrica, água, tratada e saneamento básico no local.

No ensejo, apresento protestos de elevada estima e distinta consideração.

RODRIGO NÉRY

1º Promotor de Justiça de Capão Bonito

Ao

Exmo. Sr.

JÚLIO FERNANDO GALVÃO DIAS

Prefeito Municipal de Capão Bonito-SP.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO
RUA RAFAEL MACHADO NETO, N. 50, VILA NOVA CAPÃO BONITO, FONE 01535421423, CEP 18304-130

Capão Bonito, 26 de junho de 2014

Ofício nº 78/2014 – 1ª PJCB
IC nº MP 14.0231.0000252/2014 – Habitação e Urbanismo
(Pede-se o uso destas referências)

Prezado Senhor,

Solicito a Vossa Senhoria no prazo de 10(dez) dias, informe quais as providências que estão sendo adotadas para a regularizar o fornecimento de serviços de saneamento básico no loteamento/bairro "Parque das Nações", localizado na cidade de Capão Bonito, bem como eventual cronograma para a implantação dos serviços essenciais mencionados.

No ensejo, apresento protestos de elevada estima e distinta consideração.

RODRIGO NERY
1º Promotor de Justiça de Capão Bonito

Ao
Ilustríssimo. Senhor
EDVALDO DE ALMEIDA
Gestor Jurídico da SABESP da Região de Itapetininga
Av. Padre Antonio Brunetti, 1234 – Itapetininga-SP
CEP 18208-080



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO
RUA RAFAEL MACHADO NETO, N. 50, VILA NOVA CAPÃO BONITO, FONE 01535421423, CEP 18304-130

Capão Bonito, 26 de junho de 2014

Ofício nº 79/2014 – 1ª PJCB
IC nº MP 14.0231.0000252/2014 – Habitação e Urbanismo
(Pede-se o uso destas referências)

Senhor Oficial

Solicito a Vossa Senhoria no prazo de 10(dez) dias, cópias dos documentos referentes à aprovação e registro do loteamento do Jardim Santa Izabel arquivados.

No ensejo, apresento protestos de elevada estima e distinta consideração.

RODRIGO NERY
1º Promotor de Justiça de Capão Bonito

Ao
Ilustríssimo. Senhor
**OFICIAL DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA
DE CAPÃO BONITO-SP**

Recebido em 02/07/14
[Assinatura]
Carlos Alberto Bertoni
Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Capão Bonito - SP



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO
RUA RAFAEL MACHADO NETO, N. 50, VILA NOVA CAPÃO BONITO, FONE 01535421423, CEP 18304-130

Capão Bonito, 26 de junho de 2014

Ofício nº 78/2014 – 1ª PJCB
IC nº MP 14.0231.0000252/2014 – Habitação e Urbanismo
(Pede-se o uso destas referências)

Prezado Senhor,

Solicito a Vossa Senhoria no prazo de 10(dez) dias, informe quais as providências que estão sendo adotadas para a regularizar o fornecimento de serviços de saneamento básico no loteamento/bairro "Parque das Nações", localizado na cidade de Capão Bonito, bem como eventual cronograma para a implantação dos serviços essenciais mencionados.

No ensejo, apresento protestos de elevada estima e distinta consideração.

RODRIGO NERY
1º Promotor de Justiça de Capão Bonito

Ao
Ilustríssimo Senhor
EDVALDO DE ALMEIDA
Gestor Jurídico da SABESP da Região de Itapetininga
Av. Padre Antonio Brunetti, 1234 – Itapetininga-SP
CEP 18208-080



CÂMARA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Capitão Calixto, 131 - Caixa Postal 141 - CEP 18304-046 - Fone/Fax: (15) 3542-2166
site: camaracb.sp.gov.br e-mail: camara@camaracb.sp.gov.br

Ofício n° 190/2014 - CMCB.

Capão Bonito, 10 de julho de 2014.

Assunto: IC n° MP 14.0231..0000252/2014.

Excelentíssimo Senhor Promotor de Justiça,

Atendendo solicitação de Vossa Excelência contida no ofício n° 80/2014 - 1ª PJCB, estamos encaminhando cópia das Leis Municipais n°s 681/75, 1169/89 e 2638/04, referentes a loteamento, parcelamento e desmembramento de solo urbano.

Sem mais, protestamos a mais elevada estima.

Atenciosamente,

CÉLIO DE MELO
Presidente

À Sua Excelência, o Senhor,
RODRIGO NERY
1º Promotor de Justiça da Comarca
CAPÃO BONITO/SP.
EMAM/...

Laudo de Avaliação
10.07.2014

RAIMUNDO DE JESUS
Oficial de Promotoria



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAPÃO BONITO

Estado de São Paulo

Folha n.º 18

Processo n.º 18/75

Secretário

= LEI Nº 681 - de 24 de fevereiro de 1975 =

Dispõe sobre loteamentos e dá outras providências.

Cônego PEDRO JOSÉ VIEIRA, Prefeito do Município -
de Capão Bonito, Estado de São Paulo, no uso de -
suas atribuições legais,

F A Z S A B E R que a Câmara do Município decre-
tôu e é promulgada a seguinte lei:

= CAPITULO I =

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ART. 1.º - Para fins desta lei, adotam-se as seguintes defini-
ções:

I - AREA URBANA - é a que abrange as edificações con-
tínuas da cidade e das vilas ou distritos e suas áreas adjacentes, fi-
xada pelo Poder Executivo quando da determinação do perímetro urbano.

II - AREA DE EXPANSÃO URBANA - da cidade é aquela -
contida em uma faixa de 2.000m em torno do perímetro urbano ou área -
urbana, cuja ocupação esteja prevista para os próximos dez (10) anos.

III - AREA RURAL - é toda a área do Município, exclui-
das as áreas urbana e de expansão urbana.

IV - AREA DE RECREAÇÃO ou SISTEMA DE RECREIO - é a -
área reservada a lazer, atividades culturais e cívicas, esportivas e
contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques.

V - AREA OU LOCAL DE USO INSTITUCIONAL - é toda -
área reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como -
educação, saúde, administração, cultos.

VI - QUADRA - é a área de terreno delimitada por -
vias de comunicação, subdividida ou não em lotes.

VII - VIA DE COMUNICAÇÃO - é toda aquela que faculte



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPOÃO BONITO

Estado de São Paulo

Folha n.º 24

Processo n.º 18/75

Secretário

(02)

- cont. da lei nº 681/75.-

faculta a interligação das três funções básicas: habitação, trabalho, lazer ou recreação.

a) AVENIDA ou AVENIDA-PARQUE: é a via principal, - de grande largura, traçada também com finalidade paisagística e de recreação.

b) VIA PRINCIPAL - é a destinada a circulação geral, servindo de ligação a pontos distantes.

c) VIA SECUNDARIA - é a destinada a circulação local e de alimentação a via principal.

d) VIA DE ACESSO - é a via secundária urbana destinada exclusivamente ao acesso a lotes. No caso particular em que terminem em praça de retorno são denominadas "cul-de-sac".

ART. 2º - Para fins desta lei, o território do Município se compõe de:

I - AREA URBANA

II - AREA DE EXPANSÃO URBANA

III - AREA RURAL.

ART. 3º - O loteamento, em qualquer das três áreas, ficará - sujeito à diretrizes estabelecidas nesta lei, no que se refere a vias de comunicações, sistemas de águas e sanitários, áreas de recreação e locais de uso institucional, assim como proteção paisagística e monumental (Constituição da República Federativa do Brasil - art. 180 - - parágrafo único).

Parágrafo único - Não poderão ser derrubadas árvores frondosas ou demolidas formações geológicas naturais de interesse científico ou turístico, sem autorização expressa da Prefeitura.-

= CAPITULO II =

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO

ART. 4º - Todos os loteamentos na zona urbana, de expansão urbana ou rural, devem ser previamente aprovados pela Prefeitura do Município.-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO

Estado de São Paulo

Folha n.º 25

Processo n.º 18/75

(03)

cont. da Lei nº 681/75.

Secretário

Parágrafo único - A Prefeitura do Município de Capão Bonito se reserva o direito de alterar ou fazer alterar os projetos, de acordo com a sua conveniência, a fim de integrá-los em um planejamento global; para tanto a Coordenadoria de Obras e Viação concederá consultas prévias aos interessados, sempre que necessários.

ART. 5º - Todos os projetos deverão ser apresentados no mínimo em cinco (5) vias, assinadas pelo proprietário e por profissional responsável devidamente habilitado.

Parágrafo único - São considerados profissionais habilitados, para o caso de loteamentos urbanos, os engenheiros civis e os arquitetos; para o caso de loteamentos rurais, também os engenheiros agrônomos, além daqueles já citados.

ART. 6º - Os projetos deverão conter os seguintes elementos técnicos, para sua apreciação, e encaminhados através de requerimento escrito ao Prefeito do Município.-

I - Planta Geral, escala 1:1.000 ou maior, com curvas de nível de metro em metro, com indicação de todas as vias públicas, áreas de recreação e outras, assim como a subdivisão das quadras em lotes, se for o caso.

II - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias públicas em escala horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100.-

III - Indicação do sistema de escoamento das águas pluviais e das águas servidas e respectivas redes.

IV - Memorial Descritivo e Justificativo do projeto.-

V - Relação de todos os lotes, quadra por quadra, com sua respectiva área.-

VI - Planta de situação do loteamento, em relação à cidade, com indicação do equipamento social próximo.

VII - Título de propriedade devidamente registrado.

Parágrafo único - Serão aceitas outras escalas quando tecnicamente justificáveis.



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAPÃO BONITO

Estado de São Paulo

Folha n.º 26.

Processo n.º 18/75. (04)

Secretário

Cont. da Lei 681/75.

= CAPITULO III =

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

ART. 7º - Fica proibida, nas áreas urbana e rural do Município a abertura de vias de comunicação, sem prévia autorização da Prefeitura.-

- SEÇÃO PRIMEIRA -

DA AREA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA

ART. 8º - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

ART. 9º - As ruas, não poderão ter largura total inferior a 14,00 metros, nem leito carroçável inferior a 9,00 metros.

Parágrafo único - Em casos especiais, em se tratando de rua de tráfego local, sem saída, definida como via de acesso, com comprimento máximo de 110,00 metros, e destinada a servir apenas um núcleo residencial, a sua largura poderá ser reduzida a 10,00 metros, tendo o leito carroçável um mínimo de 6,00 metros; esta rua terá no final, obrigatoriamente, uma praça de retorno, com raio mínimo igual a 10,00 metros (cul-de-sac).

ART. 10 - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo a 9,00 metros.

Parágrafo único - Nos cruzamentos esconsos as disposições deste artigo poderão sofrer alterações.

ART. 11 - A rampa máxima (grade) admitida nas vias públicas será de 10% (dez por cento).

- SEÇÃO SEGUNDA -

= DAS QUADRAS -

ART. 12 - O comprimento máximo das quadras será de 450,00 metros.-



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAPÃO BONITO

Estado de São Paulo

Folha n.º 27

Processo n.º 18.45

(05)

cont. Lei nº 681/75.-

Secretário

Parágrafo único - Nas quadras com comprimento superior a 250,00 metros, será tolerada passagem para uso exclusivo de pedestres com largura fixa de 3,00 metros.

ART. 13 - Ao longo das águas correntes, dormentes ou intermitentes, será destinada área para rua ou sistema de recreio com largura mínima de 14,00 metros, em cada margem, em terreno seco, satisfeitas as demais exigências desta lei.

ART. 14 - A área mínima reservada a espaços abertos de uso público compreendendo vias públicas e sistemas de recreio, deverá ser de 30% (trinta por cento) da área total a ser loteada.

Parágrafo único - Excetua-se a subdivisão de áreas de menos de 10.000 metros quadrados, confinando com terceiros.

ART. 15 - A área citada no artigo anterior deverá ser distribuída da seguinte modo: 10% (dez por cento) para sistemas de recreio e 20% (vinte por cento) para vias públicas.

§ 1º - Fica vedada a construção de edifícios públicos ou de entidades privadas nas áreas destinadas a sistemas de recreios.

§ 2º - No caso de ser a área ocupada pelas vias públicas inferior a 20% (vinte por cento) da área total, a diferença deverá ser acrescida ao mínimo da área destinada a sistemas de recreios, excetuando os loteamentos rurais de chácaras ou sítios.

§ 3º - A disposição das ruas de um plano qualquer deverá garantir a continuidade do traçado das ruas vizinhas.

§ 4º - A área de ruas e praças deverá ser transferida, mediante escritura pública de doação, sem qualquer onus, para o patrimônio Municipal.

- CAPÍTULO IV -

DOS LOTES

Seção Primeira

= DA ZONA URBANA =



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAPÃO BONITO

Estado de São Paulo

cont. da Lei 681/75.-

Folha n.º 28.

Processo n.º 18/75 (06)

Secretário

ART. 16 - Na zona residencial mista, a área mínima do lote será de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único - A frente mínima dos lotes residenciais, - em zona mista, será de 12,00 metros, sendo que os lotes comerciais, - para esse uso específico, serão permitidos com frente de 8,00 metros.

ART. 17 - Na zona residencial mista, a ocupação do lote com a edificação principal será de no máximo 50% (cincoenta por cento) - da área total.

§ 1º - O edifício principal, na zona residencial mista será recuado do alinhamento no mínimo 4,00 metros; serão permitidos nesta - área somente abrigos de automóveis ou semelhantes, abertos em duas fa-
ces pelos menos, cuja frente não exceda a 40% (quarenta por cento) da
testeira do lote.

§ 2º - Nos lotes de esquina o recuo será de 4,00 metros pa-
ra a rua principal e de 2,00 metros para a rua secundária.

ART. 18 - Não serão permitidos lotes de fundo.

ART. 19 - Não será permitida a posterior subdivisão dos lo-
tes.

ART. 20 - Será permitido o agrupamento de construções com -
duas unidades no máximo, e isolados pelos menos 1,50m dos lotes vizi-
nhos.

ART. 21 - Nas zonas comerciais e industriais é permitida a -
ocupação do lote até o limite de 80% da área total.

ART. 22 - Nas zonas exclusivamente residenciais, considera-
das de classe especial, a critério da Prefeitura ou a pedido do lotea-
dor, além das exigências acima haverá mais as seguintes:

I - Na zona de recuo de frente de 4,00 metros, no mínimo
não será permitido nenhum tipo de construção, sob qualquer pretexto.-

II - Nos terrenos de esquina haverá recuo de 2,00 metros -
para a rua secundária, não sendo permitida, também, nenhuma constru-
ção nesta faixa.



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAPÃO BONITO

Estado do São Paulo

Folha n.º

29.

Processo n.º

18/75

(07)

cont. da Lei 681/75

Secretário

III - Não será permitido o agrupamento de construções.-

IV - Somente serão permitidas habitações unifamiliares não sendo permitido a instalação de comércio ou indústrias.

V - Haverá recuo lateral de 1,50m no mínimo, de pelo menos um lado.

VI - A área mínima do lote localizado na zona exclusivamente residencial e considerada de classe especial, será de 300,00 m2 (trezentos metros quadrados).

- SEÇÃO SEGUNDA -

DA ZONA RURAL

ART. 23 - Nos loteamentos rurais e para efeito desta lei, - são considerados como chácaras, sítios ou semelhantes, as glebas subdivididas em área não inferior a 5.000m2 (cinco mil metros quadrados) e cujas características não permitam, posteriormente, a simples subdivisão, transformando-as em lotes urbanos.

ART. 24 - Na retalhamento das glebas em chácaras, sítios - ou semelhantes não se aplicam as exigências referentes à declividade das ruas e as porcentagens tratadas nos arts. 11 e 15.

- CAPITULO V -

DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 25 - Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem, à juízo da Prefeitura, julgados impróprios para a edificação ou inconvenientes para habitação.

ART. 26 - Não poderão, também, ser loteados, nem arruados - os terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providencias para assegurar-lhes o escoamento das águas, ou ainda, - os terrenos, cujo loteamento prejudique reservas florestais.

ART. 27 - A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público a respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAPÃO BONITO

Estado de São Paulo

Folha n.º 30

Processo n.º 18/75 (08)

Secretário

cont. da Lei 681/75.-

nesta lei.

ART. 28 - Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura, na forma desta lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial, com relação a área das referidas vias de comunicação e logradouro, como terrenos não edificados.

ART. 29 - O projeto de loteamento poderá ser modificado, mediante proposta por escrito dos interessados, e aprovação da Prefeitura.

ART. 30 - Não caberá qualquer responsabilidade, à Prefeitura, pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação as medidas dos loteamentos aprovados.

ART. 31 - As infrações da presente lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e aplicação de multas fixadas pela Prefeitura.

ART. 32 - Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta lei, e ainda não aprovados pela Prefeitura, deverão adaptar o projeto à suas exigências.

ART. 33 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

ART. 34 - Revogam-se as disposições contrárias.

Gabinete do Prefeito em C. Bonito, aos 24 de fevereiro de 1975.

(Cónego PEDRO JOSÉ VIEIRA)
Prefeito

Publicada e afixada na portaria do Paço Municipal e registrada no SSG na data supra.

(Paulo Medeiros André)
Assistente de Gabinete



Prefeitura do Município de Capão Bonito

- ESTADO DE SÃO PAULO -

FOLHA n.º	14.
Proc. n.º	831/89
	Bonito



L E I nº 1.169/89 - DE 18 DE AGOSTO DE 1.989.

(Dispõe sobre autorização para o Executivo Municipal promover a regularização de loteamentos e parcelamentos do solo urbano e dá outras providências).

Projeto de Lei dos Vereadores José Luiz Martine de Oliveira, Dalva das Graças Mendes e Eli Batista da Silveira.

JOSÉ CARLOS TALLARICO JÚNIOR, Prefeito do Município de Capão Bonito, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Executivo Municipal autorizado a promover a regularização dos parcelamentos e desmembramentos do solo urbano nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

Art. 2º - Na regularização o Executivo Municipal deverá levar em conta, para o estabelecimento de prioridades, além dos aspectos jurídicos ligados ao domínio da gleba, os seguintes critérios:

- a) ocupação dos lotes e quadras da parcelamento;
- b) proximidade do parcelamento dos equipamentos urbanos existentes.

Parágrafo Único - Na regularização se levará em conta a localização da urbanização em relação às zonas de uso fixadas pela Lei Municipal nº 681, de 24 de fevereiro de 1.975.



Prefeitura do Município de Capão Bonito

— ESTADO DE SÃO PAULO —

FOLHA n.º 15
Proc. n.º 83/89



Art. 3º - Caberá a regularização das parcelamentos e desmembramentos ao Departamento de Obras e Serviços Municipais e à Procuradoria Jurídica, podendo esta última, entre outras, desempenhar as seguintes atribuições:

- I - estabelecer a prioridade da regularização;
- II - determinar a abertura de processos de regularização;
- III - solicitar o comparecimento do parcelador para prestar informações e fornecer documentos;
- IV - expedir o Ato de Regularização;
- V - requerer junto ao Cartório Imobiliário, o registro do parcelamento ou desmembramento regularizado;
- VI - assistir ao Prefeito em tudo que disser respeito a regularização da que trata o artigo primeiro desta Lei.

Art. 4º - Fica, ainda, o Executivo Municipal autorizado a proceder junto aos órgãos competentes, a regularização das redes de água, esgoto e energia elétrica, observando-se o que dispõe o art. 40 e seguintes da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 5º - Fica expressamente proibido a implantação de qualquer loteamento ou desmembramento de solo urbano no Município de Capão Bonito, em desacordo com a Lei Federal nº 6.766/79, a Lei Municipal nº 681/75 e demais normas jurídicas vigentes à época da aprovação, execução e registro do projeto.

Parágrafo Único - Além das exigências em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Municipal nº 681/75, deverá o loteador, por ocasião da exibição da documentação para aprovação do projeto de Loteamento ou Desmembramento do solo urbano, apresentar:

- a) Cronograma físico de infra-estrutura a ser executado;
- b) Plano de Saneamento Básico aprovado pela SABESP;



Prefeitura do Município de Capão Bonito

— ESTADO DE SÃO PAULO —

FOLHA n.º 16
Proc. n.º 831/80
Bando

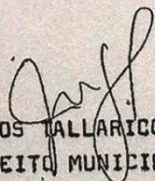


c) Plano de Rede de Iluminação Pública aprovado pela CESP;

d) Termo de Compromisso e Responsabilidade do loteador sobre o cumprimento integral dos itens "a", "b" e "c".

Art. 6º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pago Municipal Dr. João Pereira dos Santos Filho, em 18 de agosto de 1.989.

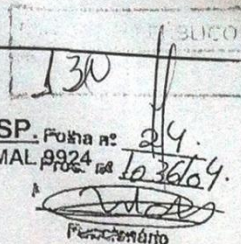

JOSE CARLOS TALLARICO JÚNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

Publicada e afixada no DSG e registrada na data supra.

REGISTRO	
Diário 1.169/89	1.169/89
11.931.295	04
	
Funcionário do DSG	



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO - SP.
Rua Nove de Julho, 690 - CEP 18300-380 - Fone/ Fax (015) 35439900 - RAMAL 8924
E-mail: pmcb-juridico@cbonet.com.br
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS



LEI Nº 2.638, DE 07 DE JULHO DE 2004.
Dispõe sobre alteração da Lei Municipal nº 681 de 24 de fevereiro de 1975, que especifica.

Dr. **ROBERTO KAZUSHI TAMURA**, Prefeito do Município de Capão Bonito, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e é promulgada a seguinte Lei:

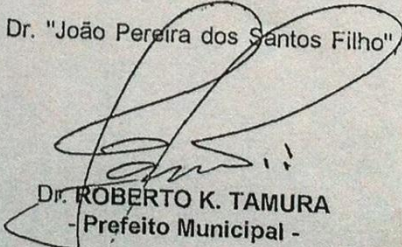
Art. 1º Fica alterado o art. 19 da Lei Municipal nº 681, de 24 de fevereiro de 1975 que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 19 - A posterior subdivisão dos lotes somente poderá ser permitida em área não inferior à 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) após parecer de viabilidade técnica exarada por profissional habilitado da Secretaria Municipal de Obras e Serviços".

Parágrafo Único:- Nos casos de anexação à imóvel confinante, poderá ser autorizado desmembramento com área inferior a constante do "caput".

Art. 2º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal Dr. "João Pereira dos Santos Filho" em 07 de Julho de 2004.


Dr. **ROBERTO K. TAMURA**
- Prefeito Municipal -


Publicada e afixada na S. P.G., registrada na data supra.

CÂMARA MUNICIPAL DE CAPÃO BONITO

REGISTRO

Lei nº 2.638 de 07 de julho/04, registrada às

Fol. 36, do livro Nº 08.


Funcionário da Câmara



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO
RUA RAFAEL MACHADO NETO, N. 50, VILA NOVA CAPÃO BONITO, FONE 01535421423, CEP 18304-130

Capão Bonito, 16 de julho de 2014

Ofício nº 79/2014 – 1ª PJCB
IC nº MP 14.0231.0000252/2014 – Habitação e Urbanismo
(Pede-se o uso destas referências)

Senhor Oficial

Solicito a Vossa Senhoria no prazo de 10(dez) dias, cópias dos documentos referentes à aprovação e registro do loteamento do Parque das Nações.

No ensejo, apresento protestos de elevada estima e distinta consideração.

RODRIGO NERY
1º Promotor de Justiça de Capão Bonito

Ao
Ilustríssimo. Senhor
OFICIAL DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CAPÃO BONITO-SP

Recebido em 17/07/2014

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Capão Bonito - SP
Maria Madalena Rönne
Lacredente Autorizada

132

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CAPÃO BONITO

Rua General Carneiro, 355 – Centro – Fone-Fax 15-3542.1403 - Capão Bonito –SP

Carlos Alberto Bertoni
Registrador

Eloisa Ana de Lima Venturelli
Substituta

Capão Bonito, 25 de julho de 2.014.

Ofício 16/2014.

Senhor Doutor Promotor.

Atendendo a determinação constante do r. ofício número 79/2014 – 1ª PJCB, expedido nos Autos de IC nº MP 14.0231.0000252/2014 O Habitação e Urbanismo, tenho a honra de informar a Vossa Excelência o seguinte:

O loteamento denominado "Parque das Nações", não está regularizado neste Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito.

Existe a matrícula número 3.521, cópia inclusa, referente a uma área de 27,6 hectares, equivalentes a 11,18 alqueires, denominada "Sítio Suzuki III", situada no Bairro Caeté, neste Município e Comarca de Capão Bonito, que tudo indica que seja a área do loteamento "Parque das Nações".

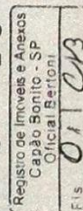
Esse imóvel era de propriedade de JORGE YOSHIHARU SUZUKI e ROBERTO NOBUO SUZUKI, havido por força do registro número 01, efetuado em 19 de março de 1.979, na citada matrícula.

Esses senhores transmitiram o imóvel à empresa 'LOTEAMENTOS SUZUKI LTDA'; por força do registro número 02 efetuado em 03 de junho de 1.980.

A empresa LOTEAMENTOS SUZUKI LTDA, no ramo de exploração de loteamentos, foi constituída, por Instrumento Particular de Contrato Social, registrado no anexo de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, em 26 de julho de 1.982, sob o número 27 (vinte e sete), no Livro A, cópia inclusa do Contrato Social e de sua alteração averbada em 31 de outubro de 1.983, em frente ao registro número 27.

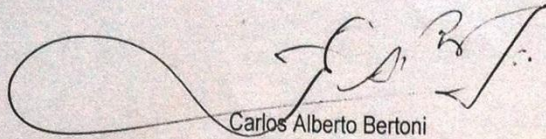
Há algum tempo atrás, pessoas interessadas na regularização desse loteamento, deixaram neste Oficial, a inclusa cópia da ficha cadastral da empresa Loteamento Suzuki Ltda, fornecida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, que pode ajudar no Inquérito Civil.

É o que respeitosamente me competia informar.

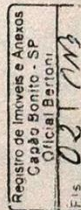


133 4

Aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência, meus protestos de elevada estima e consideração.


Carlos Alberto Bertoni
Oficial Registrador

Ao
Excelentíssimo Senhor Doutor
Rodrigo Nery
DD Primeiro Promotor de Justiça da Comarca de Capão Bonito
Nê s t a





134
Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
Unidade de Negócio Alto Paranapanema - RA
Avenida Padre Antonio Brunetti, 1.234 - Vila Alves - Itapetininga/SP
CEP 18.208-080 - Tel/Fax (15) 3275-9220

Ofício RA111 nº 046/2.014

Itapetininga, 30 de julho de 2.014

Ref.: S/Ofício nº 78/2014 – 1ª PJCB
IC nº MP 14.0231.0000252/2014

P.J. de Capão Bonito

RECEBEM

05.08.2014
RAIMUNDO DE JESUS
Oficial da Promotoria

M.D. Promotor de Justiça.

Em atenção ao ofício e inquérito em referência, onde solicita informar quais as providências que estão sendo adotadas para regularizar o fornecimento de serviços de saneamento básico no loteamento/bairro "Parque das Nações", localizado na cidade de Capão Bonito, bem como eventual cronograma para a implantação dos serviços essenciais mencionados, vimos, através do presente, informar o que se segue:

Referido loteamento se caracteriza como loteamento particular e com contornos de irregularidade e, sendo assim, a Sabesp está impedida legalmente de implantar os sistemas de água e esgotos nesse loteamento.

A Lei de Parcelamento do Solo, nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, induz a responsabilidade pela implantação de toda a infraestrutura em novos loteamentos, ao loteador, sendo a responsabilidade de fiscalização na sua implantação, da Prefeitura local.

Ilmo Doutor
Rodrigo Nery
MD. Promotor de Justiça
Capão Bonito - SP

Página 1 de 2



130
Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
Unidade de Negócio Alto Paranapanema - RA
Avenida Padre Antonio Brunetti, 1.234 - Vila Alves - Itapetininga/SP
CEP 18.208-080 - Tel/Fax (15) 3275-9220

Em caso recente de regularização pela prefeitura municipal de loteamento irregular no município de Capão Bonito, a Sabesp está executando em parceria com a prefeitura, a implantação das redes de água e esgotos para atender os moradores locais.

Sendo só para o momento colocamo-nos a disposição se maiores esclarecimentos se fizerem necessários, e, aproveitamos o ensejo para manifestar nossos protestos da mais elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

P/ Mauro Tadeu Rezende Nalesso
Gerente de Divisão

Eng.º Rubens Calazans Luz F.
Gerente Sênior Técnico
Matrícula 34841-8
CREA 068 123 198-2