

PREFEITURA DE BOTUCATU

Departamento de Projetos de Engenharia e Arquitetura
Gabinete do Prefeito

PROCESSO ADMINISTRATIVO 52.786/2018

COMUNIQUE-SE 22/2020

ANÁLISE DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Interessado: GREEN VALLEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SS/C LTDA.
Processo Administrativo Nº 52.786/2018

Prezado Senhor:

Em atenção ao processo protocolado sob nº 56.786/2018 de 11 de Dezembro de 2018, referente à solicitação de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE LOTEAMENTO, área objeto da matrícula 17.773 do 2º O.R.I., esclarecemos que, após análise do projeto urbanístico apresentado identificou-se a necessidade de adequação dos itens a seguir com base na Lei de Regularização Fundiária nº 13.465 de 11/07/2017:

1. A municipalidade não enquadrrou a regularização fundiária de que trata este processo como Reurb-S, conforme parecer das Assistentes Sociais da Prefeitura, folhas 158 a160. Portanto toda tratativa desta regularização se dará pela Reurb-E;
2. De acordo com o artigo 33 da Lei 13.465, na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados. O município somente custearia a regularização e implantação da infraestrutura essencial se houvesse interesse público sobre áreas públicas, o que não é o caso, pois o percentual de área pública apresentado nesta regularização não atinge a porcentagem mínima exigida por lei que é de no mínimo 45% da gleba e a porcentagem deste loteamento é de apenas 6,89%;
3. De acordo com o artigo 38 da lei 13.465, o município de Botucatu definirá que, por ocasião da aprovação desta regularização fundiária, os responsáveis pela implantação do sistema viário, infraestrutura essencial e equipamentos públicos, quanto for o caso, e medidas de mitigação e compensação urbana e ambiental e dos estudos técnicos, quando for o caso, ficará por conta dos beneficiários da Reurb-E. Portanto o município não arcará com obras e serviços para benefício que não seja o mínimo feito em locais já regularizados, tais como coleta de lixo, manutenção em vias e iluminação pública;
4. Parágrafo 7º do artigo 12 da Lei 13.465: Obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar conexão da edificação à rede pública de água e energia, para este caso, e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço;
5. Referente ao projeto, memorial descritivo e documentação complementar, será necessário fazer os seguintes ajustes e/ou apresentar neste Departamento:
 - a) Cotar todas as vias e todos os pontos onde cada via tem dimensão diferente;
 - b) Indicar faixa “non aedificand” nos lotes de forma que, somadas à largura da via onde os lotes fazem confrontação, perfaçam a largura total de 14,00 metros, esta faixa deverá fazer parte também do memorial descritivo;



PREFEITURA DE BOTUCATU

Departamento de Projetos de Engenharia e Arquitetura Gabinete do Prefeito

PROCESSO ADMINISTRATIVO 52.786/2018

- c) Indicar em planta a faixa da Linha de Alta Tensão que corta a área;
 - d) Corrigir todos os textos com superposição (lotes 74, 75 e 81);
 - e) Há 2 lotes sem identificação, entre a Alameda das Violetas e a Alameda das Rosas. Se não houver comprovação de que estes lotes foram comercializados, eles deverão ser destinados à área institucional;
 - f) O lote 43, que está em nome da Green Valley Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, deverá ser destinado a Sistema de Lazer;
 - g) Lote 78 indicar em planta também como Sistema de Lazer;
 - h) Gleba 10 se identificação de matrícula;
 - i) Atender o artigo 35 da Lei 13.465 e apresentar o projeto do loteamento com levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento e todos o itens deste artigo necessários à regularização;
 - j) Apresentar a anuência do Órgão Gestor da APA e do Conselho Consultivo Parque Natural Municipal "Cachoeira da Marta", de acordo com o parágrafo 3º do artigo 11 da Lei 13.465;
 - k) Apresentar projeto e cálculo do sistema de tratamento individual (fossa-filtro-sumidouro), de acordo com as normas da ABNT, NBR7.229, NBR9648 e NBR13969, calculado para a ocupação mínima de 5 habitantes por lote e consumo diário de água de 200 litros por dia por habitante, assumindo que 80% desse consumo é eliminado como esgoto;
 - l) Indicar no projeto e/ou memorial de cálculo as distâncias mínimas que esse sistema devem ter das construções, árvores e lençol freático.
6. Referente à etapa do registro de cartório solicitamos a cooperação para o atendimento ao artigo 31 da Lei 13.465:
- a) Listagem em arquivo editável com nome, CPF, RG e endereço de todos os proprietários confrontantes com a área para anuência dos mesmos com relação a esta Reurb, conforme lista abaixo:
 - Gleba 05, matrícula 22.023, Celso Cotrim Sartor;
 - Gleba 12, matrícula 21.147, Mario de Carvalho Sartor;
 - Gleba 15, matrícula 15.791, Herbert Gehrmann;
 - Gleba 29, matrícula 28.776, Benedito Generoso;
 - Gleba 28, matrícula 28.775, Luiz Antonio Vieira Martins;
 - Gleba 22, matrícula 22.357, Sociedade Amigos do MD30;
 - Gleba 21, matrícula 21.095, Valdir Delaqua;
 - Gleba 14, matrícula 31.763;





PREFEITURA DE BOTUCATU

Departamento de Projetos de Engenharia e Arquitetura Gabinete do Prefeito

PROCESSO ADMINISTRATIVO 52.786/2018

- Gleba 09, matrícula 21.915, José Daniel Peres;
- Gleba 02
- b) Listagem em arquivo editável com nome, CPF, RG e endereço de todos os coproprietários para anuência destes com relação a esta Reurb, e que constará que os lotes não poderão sofrer subdivisão pois são lotes de chácaras de recreio e lazer, que o local está localizado na Macrozona de Proteção Ambiental de acordo com o Plano Diretor, Lei Complementar 1.224/2017, onde permanecerão definidas e válidas as diretrizes e zoneamento ambiental do Plano de Manejo da APA Corumbataí-Botucatu-Tejupá perímetro de Botucatu;
- c) As matrículas individualizadas deverão ter cláusula de indivisibilidade ou restrição para desmembramento, diante do descrito no subitem b) deste item 6.

Botucatu, 18 de Maio de 2020.


Maressa Correa P. Mendes
Arquiteta e Urbanista
CAU A42168-5


Eng. Olívia Regina Cassimiro Barrocas
Diretora de Dpto. de Planejamento
CREA 5060259347