



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

MENSAGEM LEGISLATIVA Nº 040, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2016.

Excelentíssimo Senhor

Vereador CLÓVIS DE PAULA

D.D. Presidente da Câmara Municipal de Campo Novo do Parecis

Exmo. Srs. Vereadores da Câmara Municipal de Campo Novo do Parecis

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o **Projeto de Lei Complementar nº 003/2016**, que **dispõe sobre a implantação de Loteamento Fechado para fins residenciais no Município de Campo Novo do Parecis, e dá outras providências.**

De acordo com Supremo Tribunal Federal, a criação de lei que preveja forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano, como o loteamento fechado, está inserida na competência normativa conferida pela Constituição Federal aos Municípios e ao Distrito Federal, podendo a matéria ser disciplinada em ato normativo separado do que disciplina o Plano Diretor.

O parcelamento do solo, modalidade de desenvolvimento urbano que consiste na divisão de uma área de terras em frações menores, é regulamentado, em âmbito federal, por meio da Lei nº 6.766/79. O crescimento de modalidade de urbanificação na forma atípica de loteamento fechado resultou na necessidade de alguns municípios brasileiros regulamentarem tal figura, cuja constitucionalidade já foi apreciada pelo Supremo Tribunal Federal – STF.

O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, por meio do seu Procurador-Geral de Justiça, propôs Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2007.00.2.006486-7 em face da Lei Complementar Distrital nº 710/2005, que disciplina a figura do “loteamento fechado”, por entender ter havido, com base no art. 102, III, a e c, violação ao art. 182, §§ 1º e 2º da Constituição Federal. A controvérsia chegou ao STF por meio do RE607940/DF, cuja repercussão geral foi reconhecida nos seguintes termos:

CONSTITUCIONAL. CRIAÇÃO DE PROJETOS URBANÍSTICOS OBRIGATORIEDADE DO PLANO DIRETOR COMO INSTRUMENTO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DOS MUNICÍPIOS. Possui repercussão geral a questão constitucional atinente à obrigatoriedade do plano diretor como instrumento da política de ordenamento urbano. (Dje de 08.06.2011).



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

O Tribunal, por maioria, vencidos os Ministros Marco Aurélio e Edson Fachin, fixou a seguinte tese:

Os municípios com mais de vinte mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor.

Para o STF, a Lei Complementar Distrital nº 710/2005 estabeleceu uma forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, tratando da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados. Aduziu que a Constituição prevê competência concorrente entre os entes federativos para estabelecer normas gerais de urbanismo (art. 24, I e § 1º, e 30, II) e que, em razão dessa competência, aos Municípios fora conferida posição preponderante no que toca às matérias urbanísticas.

O entendimento que deve ser extraído da Constituição Federal, é o de que compete à União legislar sobre normas gerais de direito urbanístico, cabendo aos estados, ao Distrito federal e aos municípios suplementá-las (art. 24, I, e parágrafos, cc art. 30, II, da Constituição).

Veja que a lei nº 6.766/79 já estabelece no seu parágrafo único do art. 1º que os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nessa lei federal às peculiaridades regionais e locais. Normas, inclusive, que também devem estar em consonância com o previsto no Plano Diretor Municipal, que é o instrumento básico de política de desenvolvimento e expansão urbana para cidades com mais de 20 mil habitantes.

Ressalte-se que nova regulamentação municipal que venha a tratar sobre loteamento fechado em âmbito municipal não legitima àqueles já aprovados ou em fase de aprovação. Áreas internas de parcelamentos nessas condições, como as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, desde a data do registro do loteamento, segundo o art. 22 da Lei Federal nº 6.766/79, passam a integrar o domínio público municipal. Inclusive, de acordo com o parágrafo único do artigo mencionado, o Município poderá requerer a transferência para o seu domínio das áreas destinadas a uso público de parcelamentos implantados e não registrados.

Luís Manuel Fonseca Pires pretendeu expressar essa assertiva em forma de equação e sugeriu que a solução do conflito de interesses identificado demanda a aplicação do princípio da razoabilidade. Seu raciocínio foi expresso da seguinte forma:



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

“Quando se questiona a legitimidade dos loteamentos fechados, dos bolsões e das vilas com acesso restrito aos moradores há uma colisão de princípios: de um lado, o princípio da segurança pública, de outro, o princípio da liberdade de locomoção (o direito de ir e vir).

(...)

O princípio da segurança pública fundamenta a pretensão de moradores de loteamentos realizarem – com a aquiescência do Poder Público e com o preenchimento de certos requisitos – atos que tornem a área fechada (na forma de loteamentos fechados, ou como bolsões ou ainda para restringir o acesso às vilas), enquanto o princípio da liberdade de locomoção é o fundamento jurídico de todos os não-residentes destas áreas e que pretendem livremente circular em espaços que realmente são áreas públicas (como as ruas, calçadas, praças e áreas verdes dos loteamentos, ou mesmo as ruas das vilas).

Colidem, então, o princípio da segurança pública e o princípio da liberdade de locomoção. Ao contrário do conflito de normas-regras, em que a solução dá-se na forma do ‘tudo ou nada’ (ou seja, o intérprete preocupa-se em descobrir se ou se aplica uma norma ou outra porque a preterida é inválida, não está mais em vigor, ou não deve ter aplicação em razão do princípio da especialidade), na colisão destes direitos fundamentais, que são princípios, há a necessidade de proceder a uma ponderação de valores.

Resolvida colisão de princípios, e, eventualmente se constatando, no caso concreto, que deve prevalecer o princípio da segurança pública, passa-se à questão de saber quais os requisitos para o uso privativo dos bens públicos (ruas, calçadas, praças e parques de loteamentos e vilas) por seus moradores.

O meio que nos parece mais adequado para conferir uso privativo de bens públicos em se tratando de loteamentos que pretendam ser fechados é a concessão de uso, pois não é ato administrativo (logo, ato unilateral) e sim contrato. Quer-se com isso dizer que há estabilidade na transferência do direito de uso, logo, não pode a Administração Pública resolver com a mesma facilidade como ocorreria com a permissão de uso. Por ser a concessão de uso um contrato, um vínculo bilateral, a solução do pacto depende de superveniente interesse público reconhecido em lei (em sentido estrito), e assim mediante prévia indenização.

(...)



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

Não haverá a necessidade de licitação – o que é regra no deferimento de uso privativo de bens públicos – pois o uso exclusivo dos bens públicos no loteamento só pode interessar aos próprios moradores da área. É o caso típico de inexigibilidade de licitação por ser inviável a competição em torno do objeto.

(...)

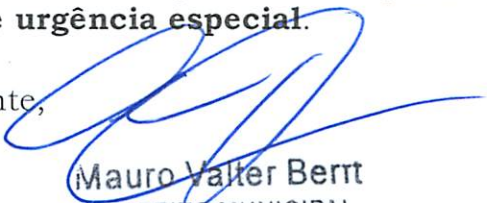
O princípio da razoabilidade é instrumento necessário na **análise do caso concreto** para saber se é mesmo possível o fechamento de lotes e vilas. O princípio da razoabilidade é uma ferramenta de inefável importância para orientar a ponderação de valores (segurança pública e liberdade de locomoção) em cada caso concreto. São três os requisitos do princípio da razoabilidade: a) adequação, b) necessidade ou exigibilidade e c) proporcionalidade em sentido estrito” (Luis Manuel Fonseca Pires, *Loteamentos urbanos – natureza jurídica*, São Paulo, Quartier Latin do Brasil, 2006, p. 119-124, grifo nosso).

Portanto, o atual posicionamento do STF reconhece a competência do Distrito Federal e dos municípios com mais de vinte mil habitantes para regulamentar programas e projetos específicos de ordenamento do solo urbano, a exemplo do loteamento fechado, por meio de leis que estejam em consonância com as diretrizes fixadas no plano diretor. Tais leis, como destacado, somente poderão disciplinar empreendimentos submetidos à aprovação do município após a sua vigência e deverão observar as incorporações imobiliárias. (Lei 6.766/79).

De acordo com o que preconiza o artigo 49, da Lei Complementar 003/2003, que institui o Plano Diretor no Município de Campo Novo do Parecis, e dá outras providências, segue anexo Parecer de aprovação do conteúdo da presente expedido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Urbanização Ambiental - CONDUAC, que alterou a minuta proposta pelo Poder Executivo ao referido Conselho.

Para tanto, considerando o interesse público demonstrado no presente Projeto de Lei, bem como elaborado em conformidade com a legislação vigente, prevaleço-me da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência e a seus ilustres Pares a manifestação do meu singular apreço, encaminhando-lhes o presente Projeto de Lei para análise e, posterior, aprovação, **em regime de urgência especial**.

Atenciosamente,


Mauro Valler Bernt
PREFEITO MUNICIPAL
CPF 308.407.810-40



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003/2016

23 de novembro de 2016.

Autoria: Poder Executivo Municipal

DISPÕE SOBRE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO PARA FINS RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECIS - MT, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

MAURO VALTER BERFT, Prefeito Municipal de Campo Novo do Parecis, Estado de Mato Grosso, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica admitida a implantação de loteamentos fechados para fins residenciais unifamiliares, podendo o Município de Campo Novo do Parecis, para tanto, conceder direito de uso de áreas públicas do loteamento fechado, desde que atendidas às disposições legais vigentes, bem como as seguintes condições:

I - localizar-se no perímetro urbano;

II - conter, no mínimo, 36% (trinta e seis por cento) de área para fins de implantação de arruamento, áreas institucionais e áreas verdes; mínimo de 10% (dez por cento) de sua área para espaços e serviços comunitários, áreas verdes e permeáveis e, no mínimo, 26% (vinte e seis por cento) de sua área para o sistema viário, conforme as diretrizes específicas para este fim, expedidas pelo Município de Campo Novo do Parecis;

III - respeitar a mobilidade e o sistema viário básico e não interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;

IV - estar equidistante, no mínimo, num raio de 100m (cem metros) de outro loteamento fechado;

V - para a determinação dos tamanhos de lotes e sua respectiva testada, será observado o que dispõe a Tabela 3 da Lei Complementar nº006/2003;

VI - as áreas destinadas para fins institucionais deverão ter frente para a via pública, permanecer com acesso público, devendo estar obrigatoriamente fora da área fechada do loteamento, servindo para implantação de equipamentos comunitários e/ou de lazer, e as áreas verdes poderão ser autorizadas também extramuros;

VII - o acesso ao loteamento fechado será controlado, devendo o estatuto da entidade prever as regras de mobilidade no respectivo espaço.

Art. 2º. O loteador deverá encaminhar pedido para expedição de diretrizes básicas, indicando o lote, tipo de parcelamento e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativa à matéria.

Parágrafo único. Em casos de empreendimentos localizados em áreas que exijam acesso não implantado, cabe o ônus ao loteador.

Art. 3º. A concessão de uso das áreas a que se refere o art. 1º desta Lei somente poderá ser outorgada a uma entidade concessionária,



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

constituída sob a forma de pessoa jurídica, legalmente estabelecida e regularizada, composta pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão, com explícita definição de responsabilidade e finalidade.

§ 1º. Para os fins previstos neste artigo, fica o Poder Executivo Municipal autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar a concessão de uso de áreas públicas no interior de loteamentos fechados, por tempo indeterminado e a título oneroso.

§ 2º. A associação, que será formada pelos proprietários, fará constar de seu estatuto cláusula expressa de sua obrigação pela execução de obras e custo com a manutenção das mesmas e dos serviços urbanos realizados na área interna do loteamento.

Art. 4º. No termo de concessão de uso a ser firmado entre o Município de Campo Novo do Parecis e a respectiva associação dos proprietários, deverá constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento, além das seguintes obrigações:

- I - manutenção de arborização e jardinagem;
- II - manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer, internas;
- III - remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública nos locais indicados pelo Poder Público;
- IV - manutenção da rede de iluminação pública;
- V - execução dos serviços de segurança dentro dos limites do loteamento;
- VI - implantação e manutenção da sinalização viária e informativa e manutenção de identificação dos próprios municipais;
- VII - livre acesso a órgãos de fiscalização municipal, estadual e federal.

Art. 5º. O Município é responsável pela determinação, aprovação e fiscalização das obras e serviços de manutenção dos bens públicos.

Art. 6º. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e no termo de concessão de uso, implicarão:

- I - na automática extinção da mesma, outorgada pelo Município, revertendo à área concedida ao uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independente de pagamento ou indenização, a qualquer título;
- II - extinção da característica de loteamento fechado, com abertura imediata das vias;



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

III - imposição de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do imposto predial e territorial urbano devido no último exercício, incidente sobre todos os lotes pertinentes ao loteamento fechado.

Art. 7º. Após a liberação do loteamento, a utilização das áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a concessão de uso, poderão ser objetos de regulamentação própria a ser estabelecida pela associação dos proprietários.

Art. 8º. As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo loteador ou pela associação dos proprietários e aprovados pela Prefeitura, sendo da associação a responsabilidade de implantação e conservação deste tratamento paisagístico.

Art. 9º. Os lotes de natureza não residencial não serão permitidos nas áreas a serem fechadas dos loteamentos que trata a presente Lei, podendo apenas localizarem-se na área externa do mesmo, observando-se a lei de zoneamento urbano.

Art. 10. Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de concessão de uso do loteamento integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

Art. 11. Aplicam-se aos casos previstos nesta Lei todos os dispositivos estabelecidos nas Leis Complementares 004/2003 e 006/2003, de 30 de dezembro de 2003, e suas alterações, que não conflitarem com a presente lei, bem como os previstos na legislação estadual pertinente.

Art. 12. Além dos documentos previstos na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Complementar 004/2003, de 30 de dezembro de 2003, e suas alterações, os loteadores deverão apresentar, para registro ao Cartório de Imóveis, minuta do termo de concessão de uso das áreas públicas, o qual será expedido pelo Município após o registro do loteamento fechado.

Parágrafo único. Caberá ao loteador, averbar junto às matrículas das áreas vendidas, no Cartório de Registro de Imóveis, a concessão dos direitos sobre as áreas à associação de proprietários, a partir de sua constituição, desde que concluídas as obras de infraestrutura obrigatórias por Lei.

Art. 13. Deverá ser levada, para arquivamento, no Cartório de Registro de Imóveis, junto com os documentos dos loteamentos, a minuta do futuro regulamento de uso das áreas públicas pelos adquirentes e associações de proprietários.



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

Art. 14. Os contratos-padrão de promessa de venda de lotes deverão conter, além dos requisitos do art. 26, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas.

Art. 15. Os empreendimentos já implantados não poderão se beneficiar do disposto nesta Lei.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campo Novo do Parecis, aos 23 dias do mês de novembro de 2016.


MAURO VALTER BERFT
Prefeito Municipal

Registrado na Secretaria Municipal de Administração, publicado no Diário Oficial do Município/Jornal Oficial Eletrônico dos Municípios do Estado de Mato Grosso e Portal Transparência do Município e por afixação no local de costume, data supra, cumpre-se.


CLENIR MARSCHALL BARRETO
Secretária Municipal de Administração


Deisi Kolling
Assessora Jurídica Fiscal
OAB/MT 15 788

Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Urbanização Ambiental
COMDUAC

PARECER Nº 002/2016

Ref.: Projeto de Lei Complementar, oriundo do Poder Executivo, que dispõe sobre a implantação de Loteamento Fechado para fins residenciais no Município de Campo Novo do Parecis, e dá outras providências.

Após análise da matéria em epígrafe, o Conselho Deliberativo do COMDUAC, em reunião realizada no dia 22.11.2016, conforme registrado na Ata anexa, formaliza a sua decisão através deste Parecer, nos seguintes termos:

DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO PARA FINS RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Fica admitida a implantação de loteamentos fechados para fins residenciais unifamiliares, podendo o Município de Campo Novo do Parecis, para tanto, conceder direito de uso de áreas públicas do loteamento fechado, desde que atendidas às disposições legais vigentes, bem como as seguintes condições:

I - localizar-se no perímetro urbano;

II - conter, no mínimo, 36% (trinta e seis por cento) de área para fins de implantação de arruamento, áreas institucionais e áreas verdes; mínimo de 10% (dez por cento) de sua área para espaços e serviços comunitários, áreas verdes e permeáveis e, no mínimo, 26% (vinte e seis por cento) de sua área para o sistema viário, conforme as diretrizes específicas para este fim, expedidas pelo Município de Campo Novo do Parecis;

III - respeitar a mobilidade e o sistema viário básico e não interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;

IV - estar equidistante, no mínimo, num raio de 100m (cem metros) de outro loteamento fechado;

V - para a determinação dos tamanhos de lotes e sua respectiva testada, será observado o que dispõe a Tabela 3 da Lei Complementar nº006/2003;

VI - as áreas destinadas para fins institucionais deverão ter frente para a via pública, permanecer com acesso público, devendo estar obrigatoriamente fora da área fechada do loteamento, servindo para implantação de equipamentos comunitários e/ou de lazer, e as áreas verdes poderão ser autorizadas também extramuros;

VII - o acesso ao loteamento fechado será controlado, devendo o estatuto da entidade prever as regras de mobilidade no respectivo espaço.

Art. 2º. O loteador deverá encaminhar pedido para expedição de diretrizes básicas, indicando o lote, tipo de parcelamento e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer os requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativa à matéria.

Parágrafo único. Em casos de empreendimentos localizados em áreas que exijam acesso não implantado, cabe o ônus ao loteador.

Art. 3º. A concessão de uso das áreas a que se refere o art. 1º desta Lei somente poderá ser outorgada a uma entidade concessionária, constituída sob a forma de pessoa jurídica, legalmente estabelecida e regularizada, composta pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão, com explícita definição de responsabilidade e finalidade.

§ 1º. Para os fins previstos neste artigo, fica o Poder Executivo Municipal autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar a concessão de uso de áreas públicas no interior de loteamentos fechados, por tempo indeterminado e a título oneroso.

§2º. A associação, que será formada pelos proprietários, fará constar de seu estatuto cláusula expressa de sua obrigação pela execução de obras e custo com a manutenção das mesmas e dos serviços urbanos realizados na área interna do loteamento.

Art. 4º. No termo de concessão de uso a ser firmado entre o Município de Campo Novo do Parecis e a respectiva associação dos proprietários, deverá constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento, além das seguintes obrigações:

- I - manutenção de arborização e jardinagem;
- II - manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer, internas;
- III - remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública nos locais indicados pelo Poder Público;
- IV - manutenção da rede de iluminação pública;
- V - execução dos serviços de segurança dentro dos limites do loteamento;
- VI - implantação e manutenção da sinalização viária e informativa e manutenção de identificação dos próprios municipais;
- VII - livre acesso a órgãos de fiscalização municipal, estadual e federal.

Art. 5º. O Município é responsável pela determinação, aprovação e fiscalização das obras e serviços de manutenção dos bens públicos.

Art. 6º. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e no termo de concessão de uso, implicarão:

- I - na automática extinção da mesma, outorgada pelo Município, revertendo a área concedida ao uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independente de pagamento ou indenização, a qualquer título;
- II - extinção da característica de loteamento fechado, com abertura imediata das vias;
- III - imposição de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do imposto predial e territorial urbano devido no último exercício, incidente sobre todos os lotes pertinentes ao loteamento fechado.

Art. 7º. Após a liberação do loteamento, a utilização das áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a concessão de uso, poderão ser objetos de regulamentação própria a ser estabelecida pela associação dos proprietários.

Art. 8º. As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo loteador ou pela associação dos proprietários e aprovados pela Prefeitura, sendo da associação a responsabilidade de implantação e conservação deste tratamento paisagístico.

Art. 9º. Os lotes de natureza não residencial não serão permitidos nas áreas a serem fechadas dos loteamentos que trata a presente Lei, podendo apenas localizarem-se na área externa do mesmo, observando-se a lei de zoneamento urbano.

Art. 10. Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de concessão de uso do loteamento integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

Art. 11. Aplicam-se aos casos previstos nesta Lei todos os dispositivos estabelecidos nas Leis Complementares 004/2003 e 006/2003, de 30 de dezembro de 2003, e suas alterações, que não conflitem com a presente lei, bem como os previstos na legislação estadual pertinente.

Art. 12. Além dos documentos previstos na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Complementar 004/2003, de 30 de dezembro de 2003, e suas alterações, os loteadores deverão apresentar, para registro ao Cartório de Imóveis, minuta do termo de concessão de uso das áreas públicas, o qual será expedido pelo Município após o registro do loteamento fechado.

Parágrafo único. Caberá ao loteador, averbar junto às matrículas das áreas vendidas, no Cartório de Registro de Imóveis, a concessão dos direitos sobre as áreas à associação de proprietários, a partir de sua constituição, desde que concluídas as obras de infraestrutura obrigatórias por Lei.

Art. 13. Deverá ser levada, para arquivamento, no Cartório de Registro de Imóveis, junto com os documentos dos loteamentos, a minuta do futuro regulamento de uso das áreas públicas pelos adquirentes e associações de proprietários.

Art. 14. Os contratos-padrão de promessa de venda de lotes deverão conter, além dos requisitos do art. 26, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas.

Art. 15. Os empreendimentos já implantados não poderão se beneficiar do disposto nesta Lei.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário.

Este é o Parecer.

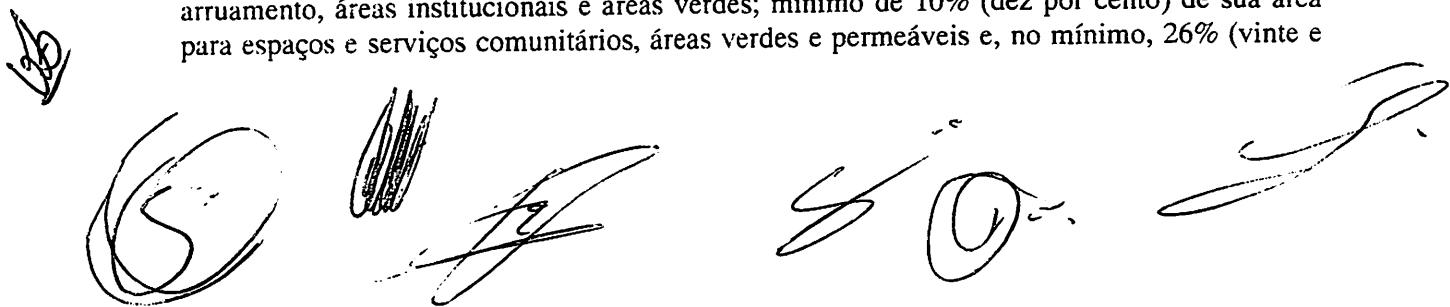
Campo Novo do Parecis, em 22 de novembro de 2016.


ANTONIO CESAR LIMA VIANA
Presidente do COMDUAC

Aos vinte e dois dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezesseis, na sala dos Conselhos, sito à Rua Goiás, nº 630-NE, Bairro Centro, nesta cidade, reuniu-se o *Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Urbanização Ambiental – COMDUAC* para apreciação de projeto de lei complementar do Poder Executivo Municipal que se refere a parcelamento do solo, especificamente a implantação de Loteamento Fechado. A reunião foi presidida pelo Sr. Antonio Cesar Lima Viana – titular do cargo, e secretariada por Vera Lucia de Freitas Silva - Secretária Executiva Conselhos Municipais/CNP/MT e Dalva Lúcia Zambaldi – servidora da Câmara Municipal; se fizeram presentes os seguintes membros: Vania de Araujo Pompermayer – representante da Secretaria Municipal de Assistência Social, Rudi Ianke e Augusto Enzweiler – titular e suplente, respectivamente, da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Lourival Ferreira da Silva e Orlando Pereira Luz, titular e suplente, respectivamente, da Associação de Moradores do Bairro Nossa Senhora Aparecida, Gilberto Brollo e Daltro André Machado, titular e suplente, respectivamente, da Loja Maçônica Fraternidade do Parecis. Havendo quorum legal, o presidente declarou aberta a reunião, e expôs o porquê da proposta desse tipo de loteamento, destacando que se trata de uma tendência do mercado imobiliário, uma garantia de maior segurança e qualidade de vida aos munícipes. Também presentes o Sr. Helder Costa de Souza – criador da ASCOM – Associação dos Condomínios Horizontais de Goiânia e o Sr. Cristiano Ribeiro Garcia – Engenheiro Civil responsável técnico da empresa H.A Empreendimentos, convidados a participar da reunião, os quais expuseram as suas experiências com esse tipo de empreendimento no município de Goiânia, explanando sobre a sua estrutura e funcionamento, explicitando que atualmente esse tipo de empreendimento não se destina exclusivamente a pessoas de alto poder aquisitivo, havendo empreendimentos para as várias faixas de renda. Foram expostos e discutidos vários aspectos do assunto, especialmente: criação da associação do loteamento fechado e seu estatuto, regras internas, manutenção de praças, limpeza pública, iluminação pública, coleta de lixo, segurança, acesso da polícia, valor do IPTU em Goiânia para loteamento fechados, escoamento e destino final das águas pluviais e rede de esgoto. viabilidade técnica do loteamento fechado, implantação de comércios, serviços dos CORREIOS, inconveniência de loteamentos fechados em áreas contíguas, custo do condomínio, dimensão de lotes e taxa de aproveitamento, condomínios verticais; discutiu-se também a necessidade de a lei dispor sobre a responsabilidade da destinação final das águas em áreas distantes, sem condições de ligação à rede existente e sobre a responsabilidade da manutenção desse sistema, perímetro urbano e expansão urbana e necessidade da revisão das leis do Plano Diretor. Na sequência passou-se a análise do projeto de lei complementar que dispõe sobre a implantação de Loteamento Fechado para fins residenciais no município de Campo Novo do Parecis, artigo por artigo. Após análise e discussão, o COMDUAC aprovou o seguinte texto: Art. 1º. Fica admitida a implantação de loteamentos fechados para fins residenciais unifamiliares, podendo o Município de Campo Novo do Parecis, para tanto, conceder direito de uso de áreas públicas do loteamento fechado, desde que atendidas às disposições legais vigentes, bem como as seguintes condições:

I - localizar-se no perímetro urbano;

II - conter, no mínimo, 36% (trinta e cinco por cento) de área para fins de implantação de arruamento, áreas institucionais e áreas verdes; mínimo de 10% (dez por cento) de sua área para espaços e serviços comunitários, áreas verdes e permeáveis e, no mínimo, 26% (vinte e

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'LDB'. To its right is a large, stylized signature that looks like 'S'. Further right is another signature, possibly 'JF'. In the center, there is a signature that resembles 'SIO'. On the far right, there is a signature that looks like 'J.P.' and a vertical signature on the right margin that reads 'Lourival Ferreira da Silva'.

seis por cento) de sua área para o sistema viário, conforme as diretrizes específicas para este fim, expedidas pelo Município de Campo Novo do Parecis;

III - respeitar a mobilidade e o sistema viário básico e não interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;

IV - estar equidistante, no mínimo, num raio de 100 m (cem) metros de outro Loteamento Fechado;

V - para a determinação dos tamanhos de lotes e sua respectiva testada, será observado o que dispõe a Tabela 3 da Lei Complementar nº006/2003;

VI - as áreas destinadas para fins institucionais deverão ter frente para a via pública, permanecer com acesso público, devendo estar obrigatoriamente fora da área fechada do loteamento, servindo para implantação de equipamentos comunitários e/ou de lazer, e as áreas verdes poderão ser autorizadas também extramuros;

VII - o acesso ao Loteamento Fechado será controlado, devendo o estatuto da entidade prever as regras de mobilidade no respectivo espaço.

Art. 2º. O loteador deverá encaminhar pedido para expedição de diretrizes básicas, indicando o lote, tipo de parcelamento e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer os requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativa à matéria.

Parágrafo único. Em casos de empreendimentos localizados em áreas que exijam acesso não implantado, cabe o ônus ao loteador.

Art. 3º. A concessão de uso das áreas a que se refere o art. 1º desta Lei somente poderá ser outorgada a uma entidade concessionária, constituída sob a forma de pessoa jurídica, legalmente estabelecida e regularizada, composta pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão, com explícita definição de responsabilidade e finalidade.

§ 1º. Para os fins previstos neste artigo, fica o Poder Executivo Municipal autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar a concessão de uso de áreas públicas no interior de loteamentos fechados, por tempo indeterminado e a título oneroso.

§ 2º. A associação, que será formada pelos proprietários, fará constar de seu estatuto cláusula expressa de sua obrigação pela execução de obras e custo com a manutenção das mesmas e dos serviços urbanos realizados na área interna do loteamento.

Art. 4º. No termo de concessão de uso a ser firmado entre o Município de Campo Novo do Parecis e a respectiva associação dos proprietários, deverá constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento, além das seguintes obrigações:

I - manutenção de arborização e jardinagem;

II - manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer, internas;

III - remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública nos locais indicados pelo Poder Público;

IV - manutenção da rede de iluminação pública;

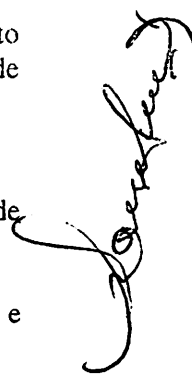
V - execução dos serviços de segurança dentro dos limites do loteamento;

VI - implantação e manutenção da sinalização viária e informativa e manutenção de identificação dos próprios municipais;

VII - livre acesso a órgãos de fiscalização municipal, estadual e federal.

Art. 5º. O Município é responsável pela determinação, aprovação e fiscalização das obras e serviços de manutenção dos bens públicos.

14



Art. 6º. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e no termo de concessão de uso, implicarão:

I - na automática extinção da mesma, outorgada pelo Município, revertendo a área concedida ao uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independente de pagamento ou indenização, a qualquer título;

II - extinção da característica de Loteamento Fechado, com abertura imediata das vias;

III - imposição de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do imposto predial e territorial urbano devido no último exercício, incidente sobre todos os lotes pertinentes ao Loteamento Fechado.

Art. 7º. Após a liberação do loteamento, a utilização das áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a concessão de uso, poderão ser objetos de regulamentação própria a ser estabelecida pela associação dos proprietários.

Art. 8º. As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo loteador ou pela associação dos proprietários e aprovados pela Prefeitura, sendo da associação a responsabilidade de implantação e conservação deste tratamento paisagístico.

Art. 9º. Os lotes de natureza não residencial não serão permitidos nas áreas a serem fechadas dos loteamentos que trata a presente Lei, podendo apenas localizarem-se na área externa do mesmo, observando-se a lei de zoneamento urbano.

Art. 10. Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de concessão de uso do loteamento integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

Art. 11. Aplicam-se aos casos previstos nesta Lei, todos os dispositivos estabelecidos na Lei Complementar 004/2003 e 006/2003, de 30 de dezembro de 2003, e suas alterações, que não conflitam com a presente lei, bem como os previstos na legislação estadual pertinentes.

Art. 12. Além dos documentos previstos na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Complementar 004/2003, de 30 de dezembro de 2003, e suas alterações, os loteadores deverão apresentar, para registro ao Cartório de Imóveis, minuta do termo de concessão de uso das áreas públicas, o qual será expedido pelo Município após o registro do Loteamento Fechado.

Parágrafo único. Caberá ao loteador, averbar junto às matrículas das áreas vendidas, no Cartório de Registro de Imóveis, a concessão dos direitos sobre as áreas à associação de proprietários, a partir de sua constituição, desde que concluídas as obras de infraestrutura obrigatórias por Lei.

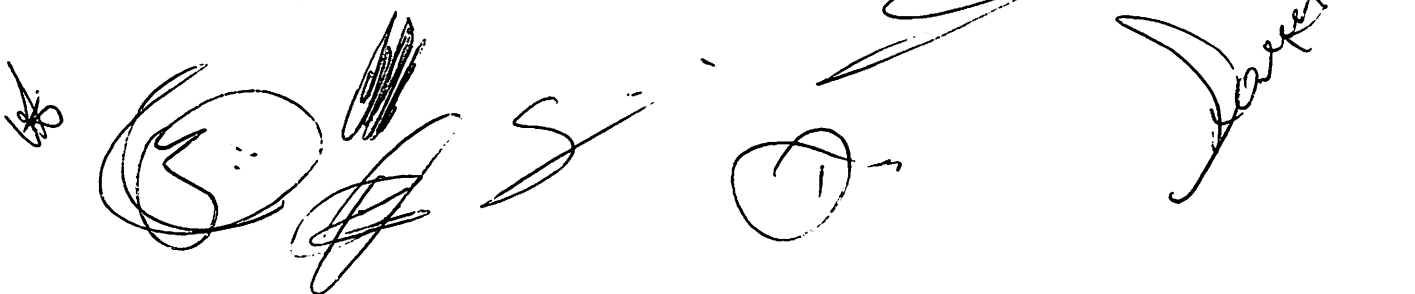
Art. 13. Deverá ser levada, para arquivamento, no Cartório de Registro de Imóveis, junto com os documentos dos loteamentos, a minuta do futuro regulamento de uso das áreas públicas pelos adquirentes e associações de proprietários.

Art. 14. Os contratos-padrão de promessa de venda de lotes deverão conter, além dos requisitos do Art. 26, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas.

Art. 15. Os empreendimentos já implantados não poderão se beneficiar do disposto nesta Lei.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'V.B.'. Next to it is a large, stylized signature that looks like 'S'. To the right of that is another signature, possibly 'S'. Further right is a signature that looks like 'D'. On the far right, there is a large, cursive signature that appears to be 'Varela'.

Nada mais havendo a tratar, o Presidente agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião. Para constar, foi lavrada a presente Ata, que após lida e achada de acordo será assinada pelos presentes.

