PROJETO DE LEI Nº 46/2009

Autoriza a aprovação definitiva do loteamento denominado Bairro União e dá outras providências.

O povo do Município de Pará de Minas - MG, por seus representantes, aprova, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizada, nos termos da Lei Federal n° 6.766/1979, a aprovação definitiva do loteamento denominado Bairro União, situado no lugar denominado "Macacos ou Tristão", cuja área está inscrita no CRI da Comarca sob a matrícula n° 24.843, livro 2-C-S, fls. 154, de propriedade da sociedade Metas Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 02.902.292/0001-83, constituído pela seguinte distribuição de área:

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 121.358,00 m² – 100%
ÁREA TOTAL DOS LOTES: 67.608,51 m² – 55,71%
ÁREA DE CIRCULAÇÃO: 36.791,99 m² – 30,32%
ÁREA VERDE: 10.065,10 m² – 8,29%
ÁREA DE PRAÇAS:1.159,75 m² – 0,96%
ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: 4.130,65 m² – 3,40%
ÁREA REMANESCENTE: 1.602,00 m² – 1,32%

Art. 2º Fazem parte integrante desta Lei o projeto planimétrico e os memoriais descritivos constantes dos autos de processos nº 03721/99, nº 00768/99, nº 05791/99 e nº 09624/03.

Art. 3º As despesas cartoriais decorrentes da aprovação do loteamento serão custeadas pela sociedade proprietária da área de terreno loteada.

Art. 4º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Fica revogada a Lei nº 4866, de 5 de novembro de 2008.

Pará de Minas, 3 de junho de 2009.

JOSÉ PORFÍRIO DE OLIVEIRA FILHO
Prefeito Municipal

JOEL MENDES BARBOSA
Secretário Municipal de Planejamento

FERNANDO ANTÔNIO DO AMARAL
Secretário Municipal de Gestão Pública

Mensagem nº 015/2009

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência o Projeto de Lei anexo, que autoriza a aprovação do loteamento do Bairro União de propriedade da sociedade Metas Empreendimentos Imobiliários Ltda.

É sabido que o parcelamento do solo, *in casu*, sob a forma de loteamento, é uma operação realizada em área urbana ou de expansão urbana, sendo a divisão implantada segundo projeto aprovado pelo Município.

A implantação de loteamento para fins urbanos está subordinada à Lei Federal nº 6.766/79, bem como à legislação municipal reguladora da matéria.

Cultos Edis, de acordo com os documentos, levantamentos e memoriais, verificamos que o projeto de loteamento do bairro União foi aprovado preliminarmente através do Decreto Municipal n° 2.876/1999, tendo sido revogado pelo Decreto Municipal n° 2.889/2000.

Outrossim, observamos que a aprovação preliminar foi norteada pela Lei Federal n° 6.766/1979 e pela Lei Municipal n° 1.937/1980, vigente à época.

Dispõe a mencionada Lei Federal:

> "Art. 4° [...]
>
> [...]
>
> § 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento".

Por conseguinte, a Lei Municipal n° 1.937/1980 estabeleceu:

> "Art. 5° Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:
>
> I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;
>
> [...]
>
> III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non edificandi" de 15 (quinze) metros de cada lado, que se destinará a área verde.

> [...]
>
> § 1.° - A percentagem de áreas públicas previstas no item I deste artigo corresponderá a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos de uso industrial, cujos lotes forem maiores de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, a juízo da Prefeitura Municipal.
>
> § 2.° - As áreas públicas referidas no § 1° destinar-se-ão:
>
> a) a praças, jardins e outras áreas verdes, em percentual nunca inferior a 10% (dez por cento) da área loteada total;
> b) a equipamentos comunitários públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, correspondentes a 5% (cinco por cento) do total das áreas dos lotes em que a gleba se subdividiu".

Segundo mencionado alhures, o projeto teve sua aprovação preliminar de acordo com os requisitos delineados na legislação supra e, notadamente no tocante aos percentuais de áreas a serem transferidas para o Patrimônio Público Municipal relativamente a praças, jardins e áreas verdes, considerou-se como parâmetro a ÁREA LOTEADA TOTAL e, em relação aos equipamentos comunitários públicos considerou-se como referência o TOTAL DAS ÁREAS DOS LOTES.

Entretanto, com a instituição do Plano Diretor do Município de Pará de Minas, através da Lei Municipal n° 4.658/2006, foi revogada a Lei n° 1.937/1980.

Desta forma, em relação aos loteamentos existentes e não aprovados quando da sanção do Plano Diretor Municipal, há que se verificar o seguinte:

> "Art. 37 - Os loteamentos existentes e ainda não aprovados e todos novos loteamentos aprovados a partir da vigência desta Lei na área urbana do distrito sede passam a obedecer todas as regras de uso, ocupação e parcelamento descritos nesta Lei e legislação específica".

Diante de tal disposição, quanto aos projetos de loteamento e, no caso sub examine, para ser materializada a aprovação definitiva do loteamento do bairro União, necessária é a observância dos ditames insculpidos na Lei Municipal n° 4.658/2006 e em legislação específica, que, neste ponto, permitimo-nos transcrever as que regulam os percentuais de áreas a serem transferidas para o Patrimônio Público Municipal, objeto da presente análise:

> "§ 5° - A aprovação dos loteamentos na área urbana da cidade fica condicionada ainda à transferência para o Patrimônio Público Municipal de parte DA ÁREA TOTAL LOTEADA, assim definida e destinada: 10% (dez por cento) para praças, jardins e áreas verdes (aqui incluída a descrição da alínea 'e' do parágrafo anterior"; mínimo de 20% (vinte por cento) para vias de circulação; 5% (cinco por cento) para equipamentos públicos e comunitários, desprezada a fração de lote".

Segundo se infere, o Plano Diretor Municipal exige que sejam transferidas áreas para o Patrimônio Público observando-se a área total do loteamento, vale dizer, os percentuais recaem sobre a área total objeto da aprovação.

Entretanto, o loteamento em análise teve sua aprovação preliminar nos idos de 1999, quando ainda vigia a Lei 1.937/1980 e, por conseguinte, considerou-se como parâmetro para a transferência de áreas ao Patrimônio Público Municipal relativamente a praças, jardins e áreas verdes a ÁREA LOTEADA TOTAL e, em relação aos equipamentos comunitários públicos, considerou-se como referência o TOTAL DAS ÁREAS DOS LOTES.

Em 5 de novembro de 2008 esta Câmara Municipal aprovou a Lei nº 4.866/2008, que *"Autoriza a aprovação definitiva do loteamento denominado Bairro União",* superando o supramencionado conflito entre a legislação que regulou a aprovação preliminar do loteamento do bairro União e o Plano Diretor Municipal, e decidindo pela autorização da aprovação definitiva do loteamento do Bairro União, cujos percentuais e quantitativos de áreas a serem transferidas ao Município, previstos no projeto do referido loteamento, encontram-se de acordo com a Lei Municipal que regulou a aprovação prévia (Lei 1.937/1980).

Até porque os projetos e as questões de ordem técnica obtiveram aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Secretaria Municipal de Meio Ambiente, tendo sido, ainda, aprovadas pela Comissão de Avaliação de Áreas Públicas as áreas que incorporarão ao Patrimônio Público Municipal.

Contudo, quando da averbação da aprovação definitiva do loteamento denominado Bairro União junto ao Cartório de Registro de imóveis, constatou-se um ERRO MATERIAL no art. 1º da Lei nº 4.866/08, relativo à área total do empreendimento. A área total do loteamento, e por conseguinte os percentuais das áreas nas quais o loteamento se subdivide, foram equivocadamente discriminadas no artigo 1º da Lei nº 4.866/08, neste dispositivo deveriam constar as seguintes medidas:

> "ÁREA TOTAL DO TERRENO: 121.358,00 m² – 100%
> ÁREA TOTAL DOS LOTES: 67.608,51 m² – 55,71%
> ÁREA DE CIRCULAÇÃO: 36.791,99 m² – 30,32%
> ÁREA VERDE: 10.065,10 m² – 8,29%
> ÁREA DE PRAÇAS:1.159,75 m² – 0,96%
> ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: 4.130,65 m² – 3,40%
> ÁREA REMANESCENTE: 1.602,00 m² – 1,32%"

Por essa razão faz-se necessária a revogação da Lei nº 4886/2008 e a aprovação do Projeto de Lei posto à análise dessa Casa.

Ratificamos, por oportuno, a importância de considerando o problema social que estão acometidos os moradores e famílias que adquiriram lotes e já residem no bairro União, afigura-se necessária a autorização para a aprovação definitiva do loteamento do Bairro União, pois, os percentuais e quantitativos de áreas a serem transferidas ao Município,

previstos no projeto do referido loteamento, que estão de acordo com a Lei Municipal que regulou a aprovação prévia (Lei 1.937/1980).

Estas são as razões porque, em nome do interesse público, está sendo proposta a presente aprovação de loteamento, constante do Projeto de Lei em anexo.

Ao ensejo, renovo a Vossa Excelência e Ilustres Vereadores, os mais sinceros protestos de estima e consideração.

Pará de Minas, 3 de junho de 2009.

JOSÉ PORFÍRIO DE OLIVEIRA FILHO
Prefeito Municipal

JOEL MENDES BARBOSA
Secretário Municipal de Planejamento

FERNANDO ANTÔNIO DO AMARAL
Secretário Municipal de Gestão Pública

Excelentíssimo Senhor
Geraldo da Silva Sabino
DD. Presidente da Câmara Municipal
Pará de Minas – MG

À Secretaria Municipal de Planejamento:

Assunto: Encaminha de Projeto de Lei que "Autoriza a aprovação definitiva do loteamento denominado Bairro União e dá outras providências".

Ilustre Secretário:

Seguem anexas duas vias do Projeto de Lei solicitado por V.S.ª para análise das áreas, medidas e demais alterações realizadas e posterior encaminhamento ao Senhor Prefeito Municipal, caso não sejam necessárias novas correções.

Após, obséquio enviar o projeto já assinado à Secretaria Municipal de Gestão Pública para as providências de estilo.

Atenciosamente,

RÔMULO OLIVEIRA MENDONÇA
Procurador Geral do Município

ISADORA M. A. VALADARES SILVA
Assessora Técnica - OAB/MG 107.517