Câmara Municipal de Domingos Martins
Protocolizado sob o nº 1074
Em 10 / 09 / 08
Servidor - Matrícula 086

Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo
Avenida Kurt Lewin, n° 60 - Domingos Martins - ES - CEP 29260-000
Caixa Postal 47 - Telefax: (27) 3268-1123 / Telefones: (27) 3268-1158 / 3268-2396
Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br
e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

INDICAÇÃO Nº 109/2008

AUTORIA: Mesa Diretora

Exmº Sr. Presidente da CMDM
RICARDO SALEME

INDICAMOS ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, que estude a possibilidade de estabelecer normas e conceder o direito real de uso resolúvel de áreas públicas de loteamentos a serem implantados no Município.

Anexo, apresentamos o Anteprojeto de Lei nº 2/2008, respeitando o princípio da iniciativa reservada ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal.

Sala das Sessões, 9 de setembro de 2008.

RICARDO SALEME
Presidente

PEDRINHO RAUL HOPPE
Vice-Presidente

MANOEL DE OLIVEIRA BARCELOS JÚNIOR
1º Secretário

Câmara Municipal de Domingos Martins
Protocolizado sob o nº 1075
Em 10 / 09 / 08
Thogner Kurt dos Neves
Servidor - Matrícula 076

Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo
Avenida Kurt Lewin, nº 60 - Domingos Martins - ES - CEP 29260-000
Caixa Postal 47 - Telefax: (27) 3268-1123 / Telefones: (27) 3268-1158 / 3268-2396
Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br
e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

ANTEPROJETO Nº 2/2008

Autoriza o Poder Executivo a estabelecer normas e conceder o direito real de uso resolúvel de áreas públicas de loteamentos a serem implantados e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE DOMINGOS MARTINS, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, A*prova:*

Art. 1º Fica admitida a implantação de loteamento com perímetro fechado e acesso controlado, podendo o Poder Público, para tanto, conceder direito de uso resolúvel de áreas públicas do loteamento previsto no art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de Fevereiro de 1967 e nova redação dada pelo art. 7º da Lei nº 11.481, de 31 de Maio de 2007, desde que atendidas as disposições legais vigentes, bem como as estabelecidas nesta lei.

Art. 2º O direito de uso de áreas públicas do loteamento será dado por Instrumento de Concessão de Uso de Bens Públicos, onde serão estabelecidos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão.

Art. 3º As áreas públicas de que trata a concessão correspondem às vias de circulação local, parques, praças, áreas verdes, espaços livres e áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, conforme Lei Municipal nº 2100, de 24 de Julho de 1998.

§ 1º As áreas reservadas a equipamentos comunitários correspondentes a até 5% e diminuídos dos 35% da área total parcelável previsto em lei, poderão ficar fora do loteamento fechado:

a) Poderá ser feita a substituição do percentual de que trata o parágrafo anterior para outro terreno nas Zonas de Especial Interesse Social(ZEIS), que por ventura o loteados venha a possuir;

b) Poderá ser feita a substituição desse percentual pela construção de equipamentos comunitários nas Zonas de Especial Interesse Social(ZEIS), conforme projeto e diretrizes definidos na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

c) Poderá ser feita a substituição desse percentual pela construção e manutenção de Parques Municipais nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental(ZEIA);

d) A substituição de áreas de que tratam as alíneas anteriores, deverá ser de forma a equilibrar os valores monetários das terras em questão e das construções e serviços para se permitir uma troca justa;

e) Os preços dos imóveis de que trata a alínea anterior terão como base os valores venais atualizados fornecidos pelo Setor de Cadastro Imobiliário Municipal, com as benfeitorias nele por ventura existentes.

Art. 4° Os loteamentos já existentes que não tenham sido implantados total ou parcialmente ou que tenham sido modificados em conformidade com a Lei Federal n° 6.766/79, poderão requerer o seu fechamento e concessão de uso de áreas públicas desde que não tenha qualquer unidade comercializada.

Art. 5° O fechamento do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública, principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município.

Art. 6° Para a concessão de uso de áreas a que se refere o art. 1°, a pessoa física ou jurídica responsável pelo loteamento deverá instituir uma associação sob forma de pessoa jurídica, sem fins lucrativos, composta pelos proprietários e ou adquirentes de lotes, que depois de constituída, assumirá os direitos e obrigações decorrentes da concessão.

§1° Junto com o pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá apresentar à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, o pedido de fechamento do mesmo e de concessão de direito de uso resolúvel de áreas públicas do loteamento, o qual será acompanhado pelos seguintes documentos:

a) Minuta do estatuto da futura associação, que deverá ser constituída pelos proprietários e ou adquirentes de lotes;

b) Identificação dos bens públicos a que se pede concessão de uso (denominação, área, características e específicas, etc).

§2° Nos loteamentos que se enquadrem no § 3° do art. 1°, além dos procedimentos anteriores descritos, o interessado deverá apresentar cópia do decreto de aprovação do loteamento, expedido pelo setor municipal competente.

Art. 7° Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar o fechamento do loteamento, desafetando bens públicos e permitir o uso deste para tal fim.

§1° A concessão do direito real de uso, deverá ser levada a registro junto a matrícula do loteamento e, caso não haja uma associação regularmente constituída, será outorgada ao loteador, obrigando-se ele a formalizar a associação e transferir os direitos e obrigações para ela, até a conclusão do loteamento.

§2° Caberá ao interessado as despesas oriundas da concessão, inclusive aquelas relativas à lavratura e ao registro do competente instrumento.

Art. 8° A Concessão de Uso de Bens Públicos terá validade por vinte anos, renováveis por igual prazo, condicionado ao estabelecido no art. 9°.

Art. 9° A Concessão de Uso de Bens Públicos no loteamento fechado, prevalecerá até que o crescimento da cidade ou expansão urbana exija necessidade de articulação com o loteamento circundado, de modo que com essa condição não interrompam as vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego, de se comunicarem com o processo de desenvolvimento urbano.

§1° A condição de interrupção das principais vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego, de modo a criarem obstáculos ao processo de desenvolvimento urbano, deverá ser comprovada através de estudos técnicos urbanísticos específicos;

§2° Os mencionados estudos somente produzirão efeitos sobre este art. se devidamente aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 10° A concessão ou permissão de uso de que trata o art. 1°, não poderá impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo, pelo município ou seus concessionários aos proprietários e/ou adquirentes de lotes.

Art. 11° Os proprietários, bem como titulares de compromisso de transmissão de direitos reais ou seus sucessores, a título singular ou universal, sobre imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta lei, ficam obrigados às observâncias das normas específicas quanto à ocupação do solo e aos aspectos edificantes, emanadas das leis municipais que tratam das respectivas matérias e as restrições urbanísticas do direito de construir, constantes do memorial e no contrato tipo do referido empreendimento.

Parágrafo Único. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir a construção em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes aos lotes.

Art. 12° O fechamento do loteamento poderá ser de muro de alvenaria, desde que 50% vazado ou outro tipo apropriado a critério do empreendedor, que circunda e separe o loteamento, propiciando segurança e estética urbana.

Art. 13° Dissolve-se a concessão antes de seu término, ainda, caso o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

Câmara Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Avenida Kurt Lewin, n° 60 - Domingos Martins - ES - CEP 29260-000
Caixa Postal 47 - Telefax: (27) 3268-1123 / Telefones: (27) 3268-1158 / 3268-2396
Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br
e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

Art. 14° O Poder Público Municipal poderá baixar decreto que regulamente normas ou especificações complementares ao necessário atendimento de dispositivos desta lei.

Art. 15° Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 9 de setembro de 2008.

Justificação

Em nossa região encontram-se disseminados os chamados condomínios fechados, geralmente implantados fora do perímetro urbano, apresentam-se cercados por muros, com suas entradas equipadas com guaritas e, de ordinário, fechadas por cancelas, vigiadas por agentes privados de segurança que controlam seu acesso mediante prévia identificação, permitindo o ingresso somente aos residentes ou às pessoas por estes autorizadas, impedindo, assim, a livre entrada e circulação de pessoas estranhas ao parcelamento, inclusive às praias do litoral, naqueles loteamentos que margeiam a orla marítima.
Tendo em vista a ausência de legislação que agasalhe tais empreendimentos, o anteprojeto ora apresentado, objetiva construir uma legislação em nosso município que possa estabelecer condições propícias, para as devidas normatizações e regularizações dos chamados "condomínios fechados".
Pela relevância da matéria solicitamos aos pares que votem favoravelmente pela aprovação.

Sala das Sessões, 9 de setembro de 2008.

RICARDO SALEME
Presidente

PEDRINHO RAUL HOPPE
Vice-Presidente

MANOEL DE OLIVEIRA BARCELOS JÚNIOR
1° Secretário