PREFEITURA
PARÁDEMINAS
GERAÇÃO DE FUTURO

PROJETO DE LEI Nº 22/2013

Autoriza a aprovação definitiva do loteamento denominado Bairro Novo Horizonte - Prolongamento 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 Novo Horizonte - Prolongamento, situado no lugar denominado "Fazenda Audiência" e "Serra dos Macacos, cuja área está inscrita no CRI da Comarca sob a matrícula n° 56.486 – Ficha 01 – Livro 2 – Registro Geral, de propriedade da sociedade empresária *Coname Construtora Almeida Assunção Ltda*, inscrita no CNPJ sob o n° 18.519.843/0001-64, constituído pela seguinte distribuição de área:

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 76.998,73 m²
ÁREA LOTEADA: 47.227,47 m2 - 100%
ÁREA REMANESCENTE: 29.771,26 m²
ÁREA TOTAL DOS LOTES: 28.894,33 m² – 61,18%
ÁREA DE CIRCULAÇÃO: 13.072,49 m² – 27,68%
ÁREA VERDE: 4.188,13 m² – 8,868%
ÁREA DE PRAÇAS E JARDINS: 1.072,52 m² – 2,272%
ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: LOTES DE N.º 28, 29, 30, 31 e 32 da quadra "f", totalizando a área de 2.361,60 m2, atendendo o percentual legal previsto na legislação federal de regência.

Art. 2º Fazem parte integrante desta Lei o projeto planimétrico e os memoriais descritivos constantes dos autos de processo nº 09344/2012.

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.

Pará de Minas, 25 de fevereiro de 2013.

JURANDYR DE FARIA LEITÃO
Secretário Municipal de Planejamento

RENATO VASCONCELOS DE MELO
Secretário Municipal de Gestão Pública

ANTÔNIO JÚLIO DE FARIA
Prefeito Municipal

Mensagem nº 011/2013

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência o Projeto de Lei anexo, que Autoriza a aprovação definitiva do loteamento denominado Bairro Novo Horizonte - Prolongamento e dá outras providências.

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 sua implantação se implementa através da apresentação de projetos e documentos exigidos pela legislação própria que regulamenta a matéria, sendo previamente 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 Novo Horizonte Prolongamento foi aprovado preliminarmente através do Decreto Municipal n° 2854/1999 (cópia reprográfica em anexo).

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, *verbis*:

> *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 DA ÁREAS DO LOTES.

Entretanto, com a instituição do Plano Diretor do Município de Pará de Minas, através da Lei Municipal n° 4.658/2006, materializou-se a revogação expressa da Lei Municipal n° 1.937/1980 e também de suas alterações posteriores.

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

> *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 Novo Horizonte Prolongamento, necessária é a observância dos ditames insculpidos na Lei Municipal n° 4.658/2006 e em legislação específica, que, neste ponto, permitimo-nos transcrever o disposto no artigo 52, § 5º regula os percentuais de áreas a serem transferidas para o Patrimônio Público Municipal, objeto da presente análise, *litteris*:

> *Art.52 [...]*
> *§ 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*". (destaque nosso)

Observe-se, por pertinente, que a redação acima enunciada é a redação do texto primitivo do Plano Diretor Municipal, sendo também necessária a transcrição do artigo 20 da Lei Municipal 5354/2012 que alterou integralmente o capítulo do "Parcelamento do Solo" do Plano Diretor Municipal, senão vejamos, *verbo ad verbum:*

> ***Art. 20*** *- A aprovação dos loteamentos abertos ou fechados, tanto na área urbana do município quanto nos distritos e povoados, fica condicionada à transferência para o Patrimônio Público Municipal de parte* ***da área total do empreendimento****, assim definida e destinada:*
> *I – mínimo de 10% (dez por cento) para praças, jardins, canteiros centrais de avenidas e parques ambientais, vedada a transferência para o Patrimônio Público Municipal de áreas com inclinação acima de 30% (trinta por cento).*
> *II - mínimo de 5% (cinco por cento) para equipamentos públicos e comunitários, além de todas as vias de circulação constantes no projeto.*
> *Parágrafo único - As áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários nos loteamentos fechados deverão se localizar em área não circundada pelos muros de fechamento do loteamento, de forma a propiciar o acesso da população dos loteamentos circunvizinhos sem que seja necessário adentrar nas vias internas do loteamento fechado.* (grifos nossos)

Segundo se infere, o Plano Diretor Municipal, tanto na redação do texto primitivo, quanto na alteração acima delineada, as áreas a serem transferidas para o Patrimônio Público passaram a ser calculadas sobre a **área total do loteamento,** exigência esta que foi observada quando da definição das áreas que integrarão o patrimônio do Município.

Assim, no intuito de promovermos a adequada aprovação do empreendimento, que já se encontra devidamente implantado no local, outra não poderá ser a providência senão a de rogar a esta R. Casa a necessária autorização para a promoção dos atos administrativos de aprovação do empreendimento em análise.

Esclareça-se, conforme se percebe do projeto planialtimétrico em anexo, que somente será objeto da aprovação definitiva a área efetivadamente dotada dos melhoramentos e infraestrutura exigidos pela legislação de regência, restando ainda área remanescente que será, atendidos os requisitos legais, adequadamente aprovada, nos termos da Lei.

Observa-se mais o TAC – Termo de Ajustamento de Conduta firmado pelo Executivo Municipal na Gestão próxima passada no sentido de viabilizar a aprovação em comento, possibilitando assim aos moradores do local, finalmente, a obtenção de registro

público individualizado de seus imóveis, garantindo e viabilizando a adequada e constitucional função social da propriedade.

Observe-se, pois, a dilação de prazo concedida pelo Ministério Público (ofício 039/2013 em anexo) por um período de 90 (noventa) dias a partir de 31 de dezembro de 2012 para que possamos regularizar a situação ora em estudo, e assim sendo, solicitamos que o presente Projeto de Lei trâmite em **CARÁTER DE URGÊNCIA**, na forma da legislação de regência.

Estas são as razões porque, em nome do interesse público, propomos a presente aprovação de loteamento, na forma definitiva, conforme Projeto de Lei em anexo.

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

Pará de Minas, 25 de fevereiro de 2013.

ANTÔNIO JÚLIO DE FARIA
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
Marcílio Magela de Souza
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 Novo Horizonte - Prolongamento e dá outras providências"
Data: 25/02/2013

Ilustre Secretário,

Segue em anexo, em 2 (duas) vias, o Projeto de Lei solicitado por V.Ex.ª para apreciação e posterior encaminhamento ao Senhor Prefeito Municipal, caso não sejam necessárias correções/adaptações do texto.

Após, obséquio enviar o projeto já assinado à Secretaria Municipal de Gestão Pública para as providências de estilo, FAZENDO-SE JUNTAR AO PROJETO:

A) CÓPIA DO REGISTRO DA ÁREA LOTEADA;
B) CÓPIA DO PROJETO PLANIALTIMÉTRICO;
C) CÓPIA DO PARECER TÉCNICO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO;
D) CÓPIA DO DECRETO DE APROVAÇÃO PRELIMINAR;
E) CÓPIA DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA COM O MINISTÉRIO PÚBLICO;
F) CÓPIA DO OFÍCIO 039/2013 DO MINISTÉRIO PÚBLICO CONCEDENDO DILAÇÃO DE PRAZO PARA APROVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.

Atenciosamente,

JOEL MENDES BARBOSA
Assessor Técnico – OAB/MG 79.950

MÁRCIA PEREIRA COSTA
Procuradora Geral do Município – OAB/MG 89.774