



Câmara Municipal de Ituiutaba

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO.

Relator: Gilberto Bernal Júnior

Parecer ao Projeto de Lei Executivo CM/28/2011, **que dispõe sobre implantação de loteamento fechado habitacional neste Município, e dá outras providências.**

Nenhuma restrição a ser feita, seja ao aspecto jurídico-legal da matéria apreciada, seja à sua redação.

Quanto ao seu mérito, entretanto, que opine o Plenário.

Câmara Municipal de Ituiutaba, 06 de junho de 2011.

Presidente

Antônio Junio da Fonseca

Secretário

Gilberto Bernal Júnior

Membro

José Barreto Miranda



Câmara Municipal de Ituiutaba

PARECER Nº 37/2011

Relatório:

O Prefeito de Ituiutaba encaminha ao legislativo projeto de lei CM/28/2011 dispendo sobre a implantação de Loteamento Fechado Habitacional em Ituiutaba

Fundamentação:

Loteamento urbano é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes), com aberturas de vias e logradouros públicos, submetendo-se a aprovação da prefeitura, para subsequente inscrição no registro Imobiliário, já os loteamentos especiais ou fechados nosso mestre Hely Lopes Meirelles conceitua:

"Os loteamentos especiais estão surgindo especialmente nos arredores das grandes cidades, visando descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados "loteamentos fechados", "loteamentos integrados", "loteamentos em condomínio", com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência da comunidade. Essas modalidades merecem prosperar. Todavia, impõem-se um regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais

AMoliveira

AMoliveira



Câmara Municipal de Ituiutaba

casos são bens públicos de uso comum do povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa, conforme o caso.

Já a seguinte definição de loteamento fechado:

"O loteamento fechado consiste na subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação ou formação de sítios de recreio, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, devendo ser essa gleba cercada ou murada em todo o seu perímetro de modo a manter sob controle o acesso aos lotes. Atente-se, antes de mais nada, a que o loteamento fechado é um loteamento comum, aprovado o projeto pela Prefeitura Municipal, conseqüentemente devendo ser registrado no Registro de Imóveis, em cumprimento aos requisitos previstos na Lei 6.766, de 19.12.79. O adquirente do lote de terreno será proprietário de um imóvel perfeitamente individuado, numerado e localizado com as suas características e confrontações. Conseqüentemente, poderá edificar no lote adquirido e exercer todos os direitos compreendidos no direito de propriedade.

AMoliveira



Câmara Municipal de Ituiutaba

Com relação a área verde, José Afonso da Silva sustenta que a preocupação do direito urbanístico com a criação e preservação das áreas verdes faz-se necessária, em virtude de que tais áreas tornaram-se elementos urbanísticos vitais. Assim, completa, elas vão adquirindo regime jurídico especial, que as distingue dos demais espaços livres e de outras áreas "non edificandi", até porque se admite certos tipos de construção nelas, em proporção reduzidíssima, porquanto o que caracteriza as áreas verdes é a existência de vegetação contínua, amplamente livre de edificações, ainda que recortada de caminhos, vielas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves, quando tais áreas se destinem ao uso público.

Posto isto, a Lei n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, e até tal data, determina o percentual fixo de 35% de espaços livres de uso público. Observa-se que o vigente texto legal, atualizando-se com o disposto na Constituição Federal de 1988, quanto à competência legislativa dos municípios, estabelecerem uma diretriz geral, facultando aos municípios estabelecerem o percentual mais adequado, proporcionalmente à densidade populacional.

Conclusão:

O presente projeto de lei instituindo a implantação de loteamento fechado enquadra-se nas normas legais pertinentes.

Ituiutaba, 06 de junho de 2011.

Alessandro Martins Oliveira

OAB/MG 108.801 - Assessor Jurídico da Câmara Municipal

PREFEITURA DE ITUIUTABA

MENSAGEM N. 22/2011

Ituiutaba, 30 de maio de 2011

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

O projeto de lei encaminhado a essa Casa de Leis por meio desta Mensagem, dispõe sobre implantação de loteamento fechado habitacional neste Município.

A iniciativa de lei acompanha previsão moderna da espécie de parcelamento do solo, diferentemente do condomínio e conforme vem sendo adotado nas grandes cidades brasileiras, em razão da praticidade de sua concepção e de sua inegável conveniência do ponto de vista urbanístico e administrativo.

O tema é desenvolvido não meio acadêmico, havendo tratamento consolidado a propósito na melhor doutrina nacional, como no estudo técnico-científico realizado por JOSÉ CARLOS FREITAS, publicado no periódico do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, nº 304, página 14, com o título "Da Legalidade do Loteamento Fechado".

A doutrina de Hely Lopes Meirelles admite a formação de loteamentos fechados:

"Loteamentos especiais' estão surgindo, principalmente nos arredores das grandes cidades, visando a descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados 'loteamentos fechados', 'loteamentos integrados', 'loteamentos em condomínio', com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência da comunidade. Essas modalidades merecem prosperar. Todavia, impõe-se um regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais casos não são bens públicos de uso comum do povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa,

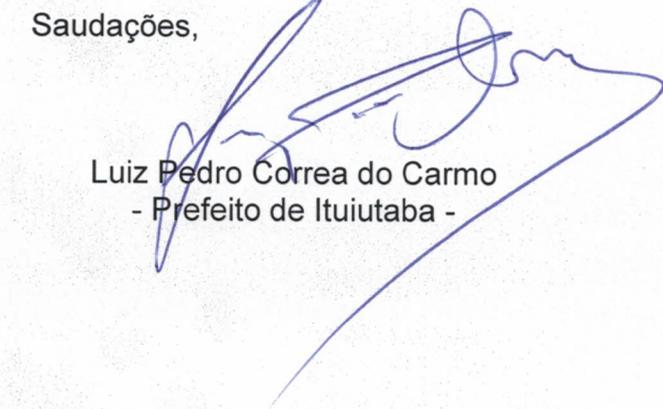
PREFEITURA DE ITUIUTABA

conforme o caso" (in "Direito Municipal Brasileiro", 11ª ed., São Paulo: Malheiros, p. 468/469).

Com as informações desta mensagem, acha-se a matéria convenientemente instruída de modo a merecer o exame dessa Casa de Leis, pelo que estamos solicitando seja o projeto apreciado e votado "em regime de urgência", na ótica do ordenamento regimental desse Legislativo.

Assinalando os protestos de estima e consideração, renovamos as homenagens devidas aos nobres componentes dessa Augusta Casa de Leis.

Saudações,



Luiz Pedro Correa do Carmo
- Prefeito de Ituiutaba -

PREFEITURA DE ITUIUTABA

LEI N. _____, DE _____ DE 2011

Aprovado em 1ª Votação por
unanimidade.

06/06/2011
PRESIDENTE

Dispõe sobre implantação de
Loteamento Fechado Habitacional,
neste Município, e dá outras
providências.

em 28/11

A Câmara Municipal de Ituiutaba decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Considera-se Loteamento Fechado Habitacional o parcelamento do solo em área ou gleba com subdivisão em lotes destinados a edificação residencial unifamiliar, contendo abertura de vias internas de circulação, áreas de lazer, com utilização privativa.

Art. 2º O uso a que se destina o Loteamento Fechado Habitacional é predominantemente residencial, ficando permitida a construção de apenas uma edificação unifamiliar em cada unidade territorial autônoma privativa.

Art. 3º O Loteamento Habitacional deverá ser fechado através de muros ou estrutura similar, que separem a área interna e externa, com o controle de acesso para a via pública.

Art. 4º A gleba será totalmente parcelada, criando unidades distintas, sendo vedados desmembramentos ou parcelamentos futuros de qualquer área interna.

Art. 5º As áreas destinadas a uso institucional deverão ser situadas no lado externo do loteamento, podendo esta área ser contígua, ou não, ao loteamento fechado, cuja localização será previamente aprovada pela Prefeitura.

Art. 6º As áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos públicos e áreas verdes, não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba a ser loteada.

Art. 7º O plano urbanístico de loteamento fechado deverá permitir a articulação da malha viária existente no entorno com as vias internas, na ocorrência da eventual extinção da condição de loteamento fechado.

Art. 8º A associação de moradores deverá assumir a responsabilidade pelas despesas e custos administrativos das vias internas de

Aprovado em 2ª Votação por
unanimidade.

13/06/2011

PREFEITURA DE ITUIUTABA

circulação, espaços livres e áreas de lazer do loteamento, mediante autorização da concessão administrativa para a utilização privada.

Art. 9º Será de inteira responsabilidade dos proprietários dos lotes desempenharem as seguintes obrigações:

I - os serviços de manutenção das árvores e poda respectiva, quando necessário;

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV - a limpeza das vias públicas;

V - a prevenção de sinistros;

VI - a manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

*VII - a garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população;

VIII - outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 10. O texto das condições de uso do loteamento e as restrições urbanísticas, aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento, deverão ser registrados, na íntegra, no Serviço de Registro de Imóveis – SRI.

Art. 11. A implantação do Loteamento Fechado Habitacional não poderá interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras do sistema viário.

Art. 12. Os anteprojetos e projetos dos Loteamentos Fechados Habitacionais deverão ser analisados e aprovados pela Secretaria Municipal de Planejamento.

***Art. 13.** Os proprietários dos lotes deverão permitir e garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

Art. 14. Os proprietários dos lotes ficarão obrigados, perante o Município, pelo custo de todas as obras, serviços e demais despesas necessárias para a integração do loteamento às áreas limítrofes, em caso da extinção da concessão administrativa.

Art. 15. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



PREFEITURA DE ITUIUTABA

Art. 16. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura de Ituiutaba, em de de 2011.

- Prefeito de Ituiutaba -

