



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Rua Roberto Carlos Kautsky, nº 401 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

PROJETO DE LEI 138/2013

“Estabelece normas e autoriza o Município a conceder o direito real de uso resolúvel de áreas públicas de loteamentos com perímetros fechados a serem implantados e dá outras providências”

A CÂMARA MUNICIPAL DE DOMINGOS MARTINS, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso das atribuições legais, *aprova*:

Art. 1º. Estabelece normas para implantação e regularização, no âmbito do Município de Domingos Martins, de Loteamentos com perímetro fechado e acesso controlado, de uso resolúvel de áreas públicas do loteamento, por tempo indeterminado, conforme previsto no art. 7º da Lei Federal nº 11.481, de 31 de Maio de 2007, desde que atendidas às 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 e particulares 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 nº 816/79 do Município de Domingos Martins.

Parágrafo único. As áreas reservadas a equipamentos comunitários, correspondentes, de até 5%(cinco por cento) e diminuídos dos 35%(trinta e cinco por cento) da área total parcelável, previsto em lei, poderão ficar fora do loteamento:

I - Poderá ser feita a substituição do percentual de que trata o parágrafo anterior para outro terreno, que por ventura os loteadores venham a possuir no Município de Domingos Martins;

II - Poderá ser feita a substituição desse percentual pela construção de equipamentos comunitários, conforme projeto e diretrizes definidos na Secretaria Municipal de Obras;

III - Poderá ser feita a substituição desse percentual pela construção e manutenção de Parques Municipais nas Zonas de Proteção Ambiental (ZPA);

IV - 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;



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Rua Roberto Carlos Kautsky, nº 401 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

V - 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. 4º. Os loteamentos já existentes que tenham sido modificados em conformidade com a Lei Federal nº 6766/79, poderão requerer seu fechamento e concessão de direito real de uso resolúvel de áreas públicas, desde que cumpridas as diretrizes e requisitos estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único – É necessária a anuência de 60%(sessenta por cento) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento.

Art. 5º. 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. 6º. Para a concessão de direito real de uso resolúvel, que se refere o art. 1º, 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.

§ 1º - Junto com o pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá apresentar à Secretaria Municipal de Obras, 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:

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

II - Identificação dos bens públicos e equipamentos comunitários, a que se pede concessão de uso.

§ 2º - Nos loteamentos que se enquadrem no art. 4º, além dos procedimentos anteriores descritos, o interessado deverá apresentar cópia do decreto de aprovação do loteamento, expedido pelo setor municipal competente.

Art. 7º. Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar o fechamento do loteamento, concedendo uma concessão de uso de bens públicos e permitir o uso deste para tal fim.



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Rua Roberto Carlos Kautsky, nº 401 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

§ 1º - Caso não haja uma associação regularmente constituída, será outorgada ao loteador, obrigando-se ele a formalizar a associação a qual se obriga a transferir os direitos e deveres, até a conclusão do loteamento.

Art. 8º. A Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de Bens Públicos terá validade por 25(vinte e cinco) anos, podendo ser prorrogado por mesmo período, e condicionado ao estabelecido no art. 9º.

Art. 9º. A Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel 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.

§ 1º - 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;

Art. 10º. A concessão ou permissão de uso de que trata o art. 1º, 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. 11º. 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 alienados todos os lotes ou os vizinhos, é parte legítima 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. 12º. O fechamento do loteamento poderá ser de muro de alvenaria, ou outro tipo apropriado a critério do empreendedor, que circunda e separe o loteamento, propiciando segurança e estética urbana.

Art. 13º. Dissolve-se a concessão antes de seu término, 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

Rua Roberto Carlos Kautsky, nº 401 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

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

Art. 15º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 28 de novembro de 2013.

IVAN LUIZ PAGANINI
Vereador



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Rua Roberto Carlos Kautsky, nº 401 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

JUSTIFICATIVA

Trata-se de modalidade nova de aproveitamento do espaço, em que se procura conjugar a existência de lotes individuais de uso exclusivo com áreas de uso comum dos condôminos, à semelhança do que ocorre nos edifícios de apartamentos. No "loteamento fechado" não há vias e logradouros públicos; as áreas destinadas à circulação e lazer não são transferidas ao Poder Público, pois continuam a pertencer aos proprietários da gleba, que sobre elas têm utilização privativa.

Por sua vez, o artigo 10, da Lei nº 11.481/2007, altera a redação do artigo 1.225, do Código Civil, acrescentando o inciso XII, caracterizando como direito real, “a concessão de direito real de uso”. Este importante instrumento é brilhantemente definido pelo renomado jurista Hely Lopes Meirelles da seguinte forma:

“Concessão de direito real de uso – é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social”.

A criação deste instituto deu-se com o advento do Decreto-lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1967, especialmente em seu artigo 7º. Assevera o aludido artigo tratar-se de um contrato administrativo, de direito real, transmissível por ato inter vivos e causa mortis. Esta característica doutrinária da concessão de direito real de uso, corresponde por força dos elementos que a compõem, a verdadeira concessão de uso, por conta da transmissão da posse direta dos bens públicos ou privados, de forma gratuita ou onerosa (remuneração) atendendo ao importante pressuposto de atribuir o cumprimento à função social do bem, na localidade onde o mesmo se encontra.

Mais uma vez age com sensível primazia o legislador ao inserir esta “concessão de direito real de uso”, no bojo do rol previsto no artigo 1.225 do Código Civil, dado a semelhança das características previstas no direito real de uso, já consagrado no inciso V, do já festejado artigo 1.225, do Código Civil de 2002.

O fechamento dos loteamentos convencionais da Lei 6.766/79, operado mediante obstrução das vias internas ao acesso do público, com a colocação de obstáculos, cancelas e guaritas, é sustentado por alguns autores como lícito, sendo freqüente o argumento de que o Município pode viabilizá-lo pelo instituto da *concessão de direito real de uso* das áreas públicas, previsto no art. 7º do Decreto-lei 271, de 28/02/67, já mencionado acima:

Art. 7º. É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Rua Roberto Carlos Kautsky, nº 401 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social.

A doutrina especializada já chegou a fazer confusão entre os institutos aqui tratados, na medida em que empregou as expressões loteamento fechado, loteamento especial, loteamento em condomínio e condomínio horizontal como sinônimas dessa forma de aproveitamento condominial do espaço para a formação dos condomínios especiais de casas térreas ou assobradadas (art. 8º da Lei 4.591/64), como bem expressou HELY LOPES MEIRELLES neste contexto:

"(...) os loteamentos especiais, também conhecidos por "condomínio horizontal" ou "loteamento fechado", vêm sendo implantados consoante à permissão genérica da Lei federal 4.591/64 (art. 8º), mas, na maioria dos casos, sem normas locais regulamentares de seus aspectos urbanísticos. Tais loteamentos são bem diferentes dos convencionais, pois que continuam como áreas particulares, sem vias públicas e com utilização privativa de seus moradores". (...)

Em outra obra clássica o mesmo Mestre assim se expressa:

"Loteamentos especiais estão surgindo, principalmente nos arredores das grandes cidades, visando a descongestionar as metrópoles. Para estes 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, conforme o caso".



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Rua Roberto Carlos Kautsky, nº 401 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396

Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

Portanto, este Projeto de Lei vem estabelecer normas para implantação e regularização, em nosso Município, de loteamentos com perímetro fechado e acesso controlado, mediante direito real de uso, cedido pela administração pública o uso de bens de seu domínio para particulares, de forma remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, sob a forma de direito real resolúvel, para o desenvolvimento e implementação de atividades sócio-econômicas que sejam relevantes para o interesse público.

Sendo assim, pelas razões apresentadas peço aos Nobres Pares a aprovação do presente Projeto e Lei.

Sala das Sessões 28 de novembro de 2013.

IVAN LUIZ PAGANINI
Vereador