



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei nº. 5.315 de 04 de Julho de 1988

Ofício N°. 470/2016/GP-11 Campo Novo do Parecis, 28 de novembro de 2016.

*A Sua Excelência o Senhor
CLÓVIS ANTONIO DE PAULA
Presidente do Poder Legislativo
Campo Novo do Parecis – MT*

Ref.: Projeto de Lei Complementar nº 002/2016. Encaminha.

Senhor Presidente,

1. Cumprimentando Vossa Excelência e com fins em atender ao Projeto de Lei Complementar nº 002/2016, que se encontra tramitando nessa Casa de Leis, faço encaminhar-lhe cópia do Parecer nº 002/2016, de lavra do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Urbanização Ambiental – COMDUAC, em tempo que solicito a indexação do referido parecer aos autos do Projeto de Lei Complementar 002/2016, tendo por súmula “***altera dispositivo da Lei Complementar nº 004, de 30 de dezembro de 2003, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Campo Novo do Parecis, e da outras providencias***”.

2. Sendo o que dispomos para o momento oportuno, valho-me da oportunidade para expressar o meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

~~Mauro Valter Berti~~
PREFEITO MUNICIPAL
CPF 309.422-010-10

Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Urbanização Ambiental **COMDUAC**

PARECER Nº 002/2016

Ref.: Projeto de Lei Complementar, oriundo do Poder Executivo, que dispõe sobre a implantação de Loteamento Fechado para fins residenciais no Município de Campo Novo do Parecis, e dá outras providências.

Após análise da matéria em epígrafe, o Conselho Deliberativo do COMDUAC, em reunião realizada no dia 22.11.2016, conforme registrado na Ata anexa, formaliza a sua decisão através deste Parecer, nos seguintes termos:

DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO PARA FINS RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Fica admitida a implantação de loteamentos fechados para fins residenciais unifamiliares, podendo o Município de Campo Novo do Parecis, para tanto, conceder direito de uso de áreas públicas do loteamento fechado, desde que atendidas às disposições legais vigentes, bem como as seguintes condições:

- I - localizar-se no perímetro urbano;
- II - conter, no mínimo, 36% (trinta e seis por cento) de área para fins de implantação de arruamento, áreas institucionais e áreas verdes; mínimo de 10% (dez por cento) de sua área para espaços e serviços comunitários, áreas verdes e permeáveis e, no mínimo, 26% (vinte e seis por cento) de sua área para o sistema viário, conforme as diretrizes específicas para este fim, expedidas pelo Município de Campo Novo do Parecis;
- III - respeitar a mobilidade e o sistema viário básico e não interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;
- IV - estar equidistante, no mínimo, num raio de 100m (cem metros) de outro loteamento fechado;
- V - para a determinação dos tamanhos de lotes e sua respectiva testada, será observado o que dispõe a Tabela 3 da Lei Complementar nº006/2003;
- VI - as áreas destinadas para fins institucionais deverão ter frente para a via pública, permanecer com acesso público, devendo estar obrigatoriamente fora da área fechada do loteamento, servindo para implantação de equipamentos comunitários e/ou de lazer, e as áreas verdes poderão ser autorizadas também extramuros;
- VII - o acesso ao loteamento fechado será controlado, devendo o estatuto da entidade prever as regras de mobilidade no respectivo espaço.

Art. 2º. O loteador deverá encaminhar pedido para expedição de diretrizes básicas, indicando o lote, tipo de parcelamento e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer os requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativa à matéria.

Parágrafo único. Em casos de empreendimentos localizados em áreas que exijam acesso não implantado, cabe o ônus ao loteador.

Art. 3º. A concessão de uso das áreas a que se refere o art. 1º desta Lei somente poderá ser outorgada a uma entidade concessionária, constituída sob a forma de pessoa jurídica, legalmente estabelecida e regularizada, composta pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão, com explícita definição de responsabilidade e finalidade.

13

MM

§ 1º. Para os fins previstos neste artigo, fica o Poder Executivo Municipal autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar a concessão de uso de áreas públicas no interior de loteamentos fechados, por tempo indeterminado e a título oneroso.

§2º. A associação, que será formada pelos proprietários, fará constar de seu estatuto cláusula expressa de sua obrigação pela execução de obras e custo com a manutenção das mesmas e dos serviços urbanos realizados na área interna do loteamento.

Art. 4º. No termo de concessão de uso a ser firmado entre o Município de Campo Novo do Parecis e a respectiva associação dos proprietários, deverá constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento, além das seguintes obrigações:

- I - manutenção de arborização e jardinagem;
- II - manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer, internas;
- III - remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública nos locais indicados pelo Poder Público;
- IV - manutenção da rede de iluminação pública;
- V - execução dos serviços de segurança dentro dos limites do loteamento;
- VI - implantação e manutenção da sinalização viária e informativa e manutenção de identificação dos próprios municipais;
- VII - livre acesso a órgãos de fiscalização municipal, estadual e federal.

Art. 5º. O Município é responsável pela determinação, aprovação e fiscalização das obras e serviços de manutenção dos bens públicos.

Art. 6º. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e no termo de concessão de uso, implicarão:

- I - na automática extinção da mesma, outorgada pelo Município, revertendo a área concedida ao uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independente de pagamento ou indenização, a qualquer título;
- II - extinção da característica de loteamento fechado, com abertura imediata das vias;
- III - imposição de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do imposto predial e territorial urbano devido no último exercício, incidente sobre todos os lotes pertinentes ao loteamento fechado.

Art. 7º. Após a liberação do loteamento, a utilização das áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a concessão de uso, poderão ser objetos de regulamentação própria a ser estabelecida pela associação dos proprietários.

Art. 8º. As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo loteador ou pela associação dos proprietários e aprovados pela Prefeitura, sendo da associação a responsabilidade de implantação e conservação deste tratamento paisagístico.

Art. 9º. Os lotes de natureza não residencial não serão permitidos nas áreas a serem fechadas dos loteamentos que trata a presente Lei, podendo apenas localizarem-se na área externa do mesmo, observando-se a lei de zoneamento urbano.

Art. 10. Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de concessão de uso do loteamento integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

B

Y

Art. 11. Aplicam-se aos casos previstos nesta Lei todos os dispositivos estabelecidos nas Leis Complementares 004/2003 e 006/2003, de 30 de dezembro de 2003, e suas alterações, que não conflitarem com a presente lei, bem como os previstos na legislação estadual pertinente.

Art. 12. Além dos documentos previstos na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Complementar 004/2003, de 30 de dezembro de 2003, e suas alterações, os loteadores deverão apresentar, para registro ao Cartório de Imóveis, minuta do termo de concessão de uso das áreas públicas, o qual será expedido pelo Município após o registro do loteamento fechado.

Parágrafo único. Caberá ao loteador, averbar junto às matrículas das áreas vendidas, no Cartório de Registro de Imóveis, a concessão dos direitos sobre as áreas à associação de proprietários, a partir de sua constituição, desde que concluídas as obras de infraestrutura obrigatórias por Lei.

Art. 13. Deverá ser levada, para arquivamento, no Cartório de Registro de Imóveis, junto com os documentos dos loteamentos, a minuta do futuro regulamento de uso das áreas públicas pelos adquirentes e associações de proprietários.

Art. 14. Os contratos-padrão de promessa de venda de lotes deverão conter, além dos requisitos do art. 26, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas.

Art. 15. Os empreendimentos já implantados não poderão se beneficiar do disposto nesta Lei.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário.

Este é o Parecer.

Campo Novo do Parecis, em 22 de novembro de 2016.


ANTONIO CESAR LIMA VIANA
Presidente do COMDUAC



Ata nº 010/2016

Aos vinte e dois dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezesseis, na sala dos Conselhos, sito à Rua Goiás, nº 630-NE, Bairro Centro, nesta cidade, reuniu-se o *Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Urbanização Ambiental – COMDUAC* para apreciação de projeto de lei complementar do Poder Executivo Municipal que se refere a parcelamento do solo, especificamente a implantação de Loteamento Fechado. A reunião foi presidida pelo Sr. Antonio Cesar Lima Viana – titular do cargo, e secretariada por Vera Lucia de Freitas Silva - Secretaria Executiva Conselhos Municipais/CNP/MT e Dalva Lúcia Zambaldi – servidora da Câmara Municipal; se fizeram presentes os seguintes membros: Vania de Araujo Pompermayer – representante da Secretaria Municipal de Assistência Social, Rudi Ianke e Augusto Enzweiller – titular e suplente, respectivamente, da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Lourival Ferreira da Silva e Orlando Pereira Luz, titular e suplente, respectivamente, da Associação de Moradores do Bairro Nossa Senhora Aparecida, Gilberto Brolio e Daltro André Machado, titular e suplente, respectivamente, da Loja Maçônica Fraternidade do Parecis. Havendo quorum legal, o presidente declarou aberta a reunião, e expôs o porquê da proposta desse tipo de loteamento, destacando que se trata de uma tendência do mercado imobiliário, uma garantia de maior segurança e qualidade de vida aos municípios. Também presentes o Sr. Helder Costa de Souza – criador da ASCOM – Associação dos Condomínios Horizontais de Goiânia e o Sr. Cristiano Ribeiro Garcia – Engenheiro Civil responsável técnico da empresa H.A Empreendimentos, convidados a participar da reunião, os quais expuseram as suas experiências com esse tipo de empreendimento no município de Goiânia, explanando sobre a sua estrutura e funcionamento, explicitando que atualmente esse tipo de empreendimento não se destina exclusivamente a pessoas de alto poder aquisitivo, havendo empreendimentos para as várias faixas de renda. Foram expostos e discutidos vários aspectos do assunto, especialmente: criação da associação do loteamento fechado e seu estatuto, regras internas, manutenção de praças, limpeza pública, iluminação pública, coleta de lixo, segurança, acesso da polícia, valor do IPTU em Goiânia para loteamento fechados, escoamento e destino final das águas pluviais e rede de esgoto, viabilidade técnica do loteamento fechado, implantação de comércios, serviços dos CORREIOS, inconveniência de loteamentos fechados em áreas contíguas, custo do condomínio, dimensão de lotes e taxa de aproveitamento, condomínios verticais; discutiu-se também a necessidade de a lei dispor sobre a responsabilidade da destinação final das águas em áreas distantes, sem condições de ligação à rede existente e sobre a responsabilidade da manutenção desse sistema, perímetro urbano e expansão urbana e necessidade da revisão das leis do Plano Diretor. Na sequência passou-se a análise do projeto de lei complementar que dispõe sobre a implantação de Loteamento Fechado para fins residenciais no município de Campo Novo do Parecis, artigo por artigo. Após análise e discussão, o COMDUAC aprovou o seguinte texto: Art. 1º. Fica admitida a implantação de loteamentos fechados para fins residenciais unifamiliares, podendo o Município de Campo Novo do Parecis, para tanto, conceder direito de uso de áreas públicas do loteamento fechado, desde que atendidas às disposições legais vigentes, bem como as seguintes condições:

- I - localizar-se no perímetro urbano;
- II - conter, no mínimo, 36% (trinta e cinco por cento) de área para fins de implantação de arruamento, áreas institucionais e áreas verdes; mínimo de 10% (dez por cento) de sua área para espaços e serviços comunitários, áreas verdes e permeáveis e, no mínimo, 26% (vinte e

seis por cento) de sua área para o sistema viário, conforme as diretrizes específicas para este fim, expedidas pelo Município de Campo Novo do Parecis;

III - respeitar a mobilidade e o sistema viário básico e não interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;

IV - estar equidistante, no mínimo, num raio de 100 m (cem) metros de outro Loteamento Fechado;

V - para a determinação dos tamanhos de lotes e sua respectiva testada, será observado o que dispõe a Tabela 3 da Lei Complementar nº006/2003;

VI - as áreas destinadas para fins institucionais deverão ter frente para a via pública, permanecer com acesso público, devendo estar obrigatoriamente fora da área fechada do loteamento, servindo para implantação de equipamentos comunitários e/ou de lazer, e as áreas verdes poderão ser autorizadas também extramuros;

VII - o acesso ao Loteamento Fechado será controlado, devendo o estatuto da entidade prever as regras de mobilidade no respectivo espaço.

Art. 2º. O loteador deverá encaminhar pedido para expedição de diretrizes básicas, indicando o lote, tipo de parcelamento e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer os requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativa à matéria.

Parágrafo único. Em casos de empreendimentos localizados em áreas que exijam acesso não implantado, cabe o ônus ao loteador.

Art. 3º. A concessão de uso das áreas a que se refere o art. 1º desta Lei somente poderá ser outorgada a uma entidade concessionária, constituída sob a forma de pessoa jurídica, legalmente estabelecida e regularizada, composta pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão, com explícita definição de responsabilidade e finalidade.

§ 1º. Para os fins previstos neste artigo, fica o Poder Executivo Municipal autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar a concessão de uso de áreas públicas no interior de loteamentos fechados, por tempo indeterminado e a título oneroso.

§ 2º. A associação, que será formada pelos proprietários, fará constar de seu estatuto cláusula expressa de sua obrigação pela execução de obras e custo com a manutenção das mesmas e dos serviços urbanos realizados na área interna do loteamento.

Art. 4º. No termo de concessão de uso a ser firmado entre o Município de Campo Novo do Parecis e a respectiva associação dos proprietários, deverá constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento, além das seguintes obrigações:

I - manutenção de arborização e jardinagem;

II - manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer, internas;

III - remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública nos locais indicados pelo Poder Público;

IV - manutenção da rede de iluminação pública;

V - execução dos serviços de segurança dentro dos limites do loteamento;

VI - implantação e manutenção da sinalização viária e informativa e manutenção de identificação dos próprios municipais;

VII - livre acesso a órgãos de fiscalização municipal, estadual e federal.

Art. 5º. O Município é responsável pela determinação, aprovação e fiscalização das obras e serviços de manutenção dos bens públicos.

Art. 6º. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e no termo de concessão de uso, implicarão:

I - na automática extinção da mesma, outorgada pelo Município, revertendo a área concedida ao uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independente de pagamento ou indenização, a qualquer título;

II - extinção da característica de Loteamento Fechado, com abertura imediata das vias;

III - imposição de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do imposto predial e territorial urbano devido no último exercício, incidente sobre todos os lotes pertinentes ao Loteamento Fechado.

Art. 7º. Após a liberação do loteamento, a utilização das áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a concessão de uso, poderão ser objetos de regulamentação própria a ser estabelecida pela associação dos proprietários.

Art. 8º. As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo loteador ou pela associação dos proprietários e aprovados pela Prefeitura, sendo da associação a responsabilidade de implantação e conservação deste tratamento paisagístico.

Art. 9º. Os lotes de natureza não residencial não serão permitidos nas áreas a serem fechadas dos loteamentos que trata a presente Lei, podendo apenas localizarem-se na área externa do mesmo, observando-se a lei de zoneamento urbano.

Art. 10. Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de concessão de uso do loteamento integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

Art. 11. Aplicam-se aos casos previstos nesta Lei, todos os dispositivos estabelecidos na Lei Complementar 004/2003 e 006/2003, de 30 de dezembro de 2003, e suas alterações, que não conflitarem com a presente lei, bem como os previstos na legislação estadual pertinentes.

Art. 12. Além dos documentos previstos na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Complementar 004/2003, de 30 de dezembro de 2003, e suas alterações, os loteadores deverão apresentar, para registro ao Cartório de Imóveis, minuta do termo de concessão de uso das áreas públicas, o qual será expedido pelo Município após o registro do Loteamento Fechado.

Parágrafo único. Caberá ao loteador, averbar junto às matrículas das áreas vendidas, no Cartório de Registro de Imóveis, a concessão dos direitos sobre as áreas à associação de proprietários, a partir de sua constituição, desde que concluídas as obras de infraestrutura obrigatórias por Lei.

Art. 13. Deverá ser levada, para arquivamento, no Cartório de Registro de Imóveis, junto com os documentos dos loteamentos, a minuta do futuro regulamento de uso das áreas públicas pelos adquirentes e associações de proprietários.

Art. 14. Os contratos-padrão de promessa de venda de lotes deverão conter, além dos requisitos do Art. 26, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas.

Art. 15. Os empreendimentos já implantados não poderão se beneficiar do disposto nesta Lei.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário.

Nada mais havendo a tratar, o Presidente agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião. Para constar, foi lavrada a presente Ata, que após lida e achada de acordo será assinada pelos presentes.

