

Revólvido em

13/03/2001



Assunç

Câmara Municipal de Guaçuí

ESTADO DO ESPIRITO SANTO

Nº do Protocolo:

Data da Entrada: 02/12/99

ASSUNTO: PROJETO DE LEI Nº 115/99 - Dispõe sobre
Loteamentos Especiais em Condomínios e Condições
para aprovação.

C Ó P I A

AUTUAÇÃO

Aos dois dias do mês de dezembro de mil novecentos e noventa e nove, nesta Secretaria, eu, João Manoel de Carvalho, Secretário, autuo os documentos que adiante se vêem. Eu João Manoel de Carvalho.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CGC/MF n.º 27.174.135/0001-20

JUSTIFICATIVA

Eminentes Presidente e Vereadores:

Estamos apresentando a Vossas Excelências o Projeto de Lei n.º 115/99, que Dispõe sobre Loteamentos Especiais em condomínios e condições para aprovação.

À medida que a população aumenta, as cidades crescem reduzindo os espaços que por sua vez, vão ficando mais valorizados, somando-se a isto a demanda cada vez maior por segurança e qualidade de vida, exigindo que a sociedade se organize a fim de enfrentar estes desafios e os que advirão destes. É sabido que ao Poder Público não é dado fazer tudo, mas é sua responsabilidade intransferível, dotar o seu território das mínimas condições para que a sociedade possa prover o seu próprio desenvolvimento, ao amparo de normas legais que, possam orientar com segurança esse desenvolvimento e garantir assim o pleno exercício da cidadania.

Diante da proliferação de loteamentos/desmembrações no perímetro urbano do Município, constatou-se que alguns destes empreendimentos, por suas características particulares, são considerados "especiais", pois, para que se viabilizem, é necessário a aprovação de normas, observada a autonomia administrativa do Município, que adequem o previsto nos dispositivos legais em vigor às peculiaridades locais.

A busca de melhores condições de segurança e qualidade de vida, nas residências isoladas, conjugadas com a premente necessidade de as Prefeituras se libertarem da prestação de serviços de coleta de lixo, manutenção das vias públicas, áreas verdes institucionais, geram o surgimento dos chamados loteamentos especiais ou condomínios especiais. Estes empreendimentos consistem na subdivisão de uma gleba em lotes, destinados a edificação para moradia ou formação de sítios de recreio, com abertura de novas vias de circulação, devendo ser gleba cercada em todo o seu perímetro de modo a manter sob controle o acesso aos lotes, e com soluções próprias para abastecimento de água, serviço de esgoto, etc...A este respeito vale trazer



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CGC/MF n.º 27.174.135/0001-20

à baila o ensinamento de que a questão não se cinge a formalidades ou simplesmente de normas legais do direito civil, pois assentamento no direito urbanístico.

O DIREITO URBANÍSTICO, conquanto se tenha constituído em ciência autônoma, com tais caracteres mais recentemente, é que trata da questão num primeiro passo, segundo lição de MARTIN BLANCO, citado por Adilson de Abreu Dallari em sua obra "Desapropriação para Fins Urbanísticos" (Ed. Forense, 1981, página 22), quanto às suas características principais:

1ª É um direito especial que, agregando normas de direito privado e de direito administrativo, apresenta certa peculiaridade que o separa de ambos;

2ª É um direito construído sobre um conceito funcional de propriedade imóvel, tendo como núcleo central a função social da propriedade (a função social, entendida como limite do direito de propriedade é o conceito básico do direito urbanístico);

3ª É um direito a elaborar, sobre princípios próprios e genuínos da gestão urbanística;

4ª É um direito inovador, na medida em que as fórmulas jurídicas tradicionais são muitas vezes insuficientes para a celeridade com que os problemas urbanísticos devem ser postos e resolvidos;

5ª É um direito de conteúdo preponderantemente social".

Nesse sentido vale transcrever a preciosa lição de DIOGENES GASPARINI:

"Cuidemos, no entanto, somente da autonomia administrativa, a única que nessa oportunidade interessa-nos. A autonomia administrativa é entendida como a capacidade que tem o município para instituir, organizar, prestar os serviços submetidos à sua responsabilidade. Essa, aliás, é a inteligência de Helly Lopes Meirelles (Estudos e Pareceres e V. Cit., pág. 285), quando afirma: "A autonomia administrativa confere ao município a faculdade de organizar e prover os serviços públicos locais para a satisfação das necessidades coletivas e pleno atendimento dos munícipes no exercício dos direitos individuais e no desempenho das atividades de cada cidadão. Essa autonomia abrange a prerrogativa de escolha das obras e serviços a serem realizados pelo município, bem como, do modo e forma de



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CGC/MF n.º 27.174.135/0001-20

sua execução ou prestação aos seus usuários". (Parecer FPFL., Processo 201/91 – Interessada a Prefeitura de Marília) para o CEPAM.

HELLY LOPES MEIRELLES, em sua obra DIREITO DE CONSTRUIR, já escrevia:

"Os loteamentos especiais estão surgindo principalmente nos arredores das grandes cidades, visando 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 adequadas a essas urbanizações. E, tais são os denominados "loteamentos fechados", "loteamentos integrados", "loteamentos em condomínios", 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 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". (Direito de Construir, pág. 114).

E, diante da realidade das transformações sociais, das quais somos, ao mesmo tempo, atores e platéia, e embasados nos pareceres aqui transcritos, cujos autores são pilares do conhecimento de nosso ordenamento jurídico/administrativo. É que submetemos a essa colenda Câmara o presente Projeto de Lei, que concilia os diplomas legais, quais sejam, Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e o Dec. Lei n.º 271 de 28 de fevereiro de 1967, adequando o que prevêem seus dispositivos às particularidades do nosso Município.

Pelo exposto, e na expectativa de merecer mais uma vez a atenção de Vossa Excelência e seus dignos Pares, renovo os protestos de estima e distinta consideração.


JOÃO LEONEL DE SOUZA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CGC/MF n.º 27.174.135/0001-20

PROJETO DE LEI N.º 115/99

“DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS ESPECIAIS EM CONDOMÍNIOS E CONDIÇÕES PARA APROVAÇÃO”.

O Prefeito Municipal de Guaçuí, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele SANCIONA a seguinte Lei:

Artigo 1º - Esta Lei destina-se a dotar o Município de Guaçuí de normas específicas à legislação já existente, no que concerne ao parcelamento e aproveitamento do solo municipal.

Parágrafo único - Define-se como Loteamento Especial, aquele constituído por divisão de gleba em lotes destinados a edificação ou formação de sítios de recreio ou casas de campo, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, devendo ser cercado em todo o seu perímetro de modo a manter sob controle o acesso aos lotes e possuir equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência do condomínio, sendo vedada a construção/instalação de estabelecimentos comerciais ou industriais.

Artigo 2º - Aplicar-se-á ao Loteamento Especial a Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964, conjugada com o Decreto-Lei n.º 271 de 28 de fevereiro de 1967, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lotes aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.

Artigo 3º - Os lotes ou unidades que compõe o loteamento, serão designados numérica ou alfabeticamente, para efeito de sua individualização, constituindo-se unidades imobiliárias distintas, que serão por força do artigo 176 da Lei dos Registros Públicos, unidades autônomas, objetos de matrículas isoladas.

AA

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CGC/MF n.º 27.174.135/0001-20

Artigo 4º - Cada lote terá a sua área útil privativa descrita e caracterizada, por suas medidas perimetrais, características, confrontações e área, acrescida de sua participação nas coisas comuns e, ainda, a correspondente fração ideal do terreno em que se assenta o empreendimento, de acordo com a Norma 140 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Artigo 5º - No que se aplica aos loteamentos localizados em áreas não contempladas por equipamentos/serviços públicos, tais como: água/esgoto, coleta de lixo, etc..., deverão constar do projeto de loteamento, as alternativas implementadas ou a implementar, que serão aprovadas se, de acordo com as normas da ABNT.

I - Cada lote de terras que compõe o Loteamento Especial, deverá ter um mínimo de 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) e no máximo 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

II - Todas as ruas do loteamento deverão ter no mínimo 6,00m (seis metros) de largura e deverão ser pavimentadas, preferencialmente com cobertura asfáltica;

III - Não serão admitidas edificações com mais de 2 (dois) pavimentos.

Artigo 6º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaçuí-ES., aos
30 (trinta) dias do mês de novembro de 1999.


JOÃO LEONEL DE SOUZA
Prefeito Municipal