



Handwritten signature or initials.

CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO



PROJETO DE lei n.º 189/91

AUTOR: Joanival Correia de Araújo - Senador

ASSUNTO: "Dispõe sobre loteamento fechado
e das outras providências."

*Lido em sessã
Câmara aut edis, digo
Apresente o nome do
a justificação do
nos termos do
48. W horas
mento.*

PROJETO DE LEI nº 189/91

Dispõe sobre loteamento fechado e dá outras providências.

JONAS DE CAMPOS, Prefeito do Município de Ibiuna, SP., usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Ibiuna, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

ARTIGO 1º - A Prefeitura poderá aprovar projeto de loteamento fechado para fins urbanos.

ARTIGO 2º - O loteamento fechado a que se refere o artigo 1º, caracteriza-se pela outorga de concessão de direito real de uso para as vias de circulação e as reservas destinadas a áreas verdes, observadas as seguintes condições:

I - Atendimento de todas as exigências determinadas para loteamento fechado, com exceção de colocação de guias e sarjetas, estas correrão por conta e ordem da Prefeitura;

II - A área de loteamento não seja superior a 200.000 (duzentos mil) metros quadrados;

III - O loteamento seja destinado exclusivamente ao uso residencial ou à formação de "Sítios de Recreio"

Parágrafo 1º - A outorga da concessão referida no "caput" deste artigo, deverá obedecer as seguintes exigências:

a) - solicitação à Prefeitura, através de pedido de diretrizes para a execução dessa modalidade de loteamento;

b) - a anuência da Prefeitura dependerá de parecer favorável do Órgão de Planejamento, em função da localização da área com relação às diretrizes viárias e arborísticas do Município;

c) - aprovado o loteamento, obedecidas as diretrizes expedidas e, após o registro no Cartório de Registro de Imóveis o interessado deverá solicitar, por requerimento à Prefeitura a concessão a que se refere o "caput" deste artigo.

Parágrafo 2º - Para os fins previstos neste artigo, fica o Executivo autorizado, independentemente de concorrência a outorgar concessão de direito real do uso das vias de circulação e das áreas verdes.

Parágrafo 3º - Do instrumento de concessão de direito real de uso, deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação do bem público concedido, formalizados em contrato padrão.

Parágrafo 4º - A concessão de que trata o "caput" deste artigo, só poderá ser outorgada a uma sociedade civil constituída pelos proprietários dos lotes do empreendimento;

Parágrafo 5º - A concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do instrumento da concessão;

Parágrafo 6º - A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta lei ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa de qualquer prazo fixado, implicarão na automática revisão da permissão;

a) - Positivada a infringência de quaisquer dos itens mencionados no parágrafo sexto, deste artigo, a área será imediatamente revertida ao Município, incorporando-se ao seu patrimônio, todas as benfeitorias úteis ou necessárias que no loteamento dispuser, sem direito a retenção e independentemente de pagamento ou indenização a que título for.

Artigo 3º - Ocorrendo qualquer uma das hipóteses do parágrafo sexto, do artigo anterior, ficará o loteador e ou a entidade concessionária obrigada a executar os serviços de colocação de guias e sarjetas, que poderão, a critério da Prefeitura, ser substituída por outro tipo de equipamento urbano.

Artigo 4º - A concessionária obrigase, ainda, a executar o fechamento correspondentes as= vias públicas e opcionalmente a área toda com muro ou cerca de= boa qualidade; manter portaria nos acessos principais; a proce= der os serviços de manutenção e conservação das vias e logra = douros; a executar os serviços de limpeza e coleta de lixo domi ciliar; a defender e conservar a ecologia a fauna e a flora con sistente na área;

Artigo 5º - A Concessionária será = considerada contribuinte do Imposto Sobre Serviços de Qualquer= Natureza, na qualidade de administradora do empreendimento, co laborando diretamente com a Prefeitura Municipal na orientação= dos proprietários a distribuição dos carnet's do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

Artigo 6º - As regras do loteamento= fechado de que trata esta lei, poderão ser estendidas aos lotea mentos existentes desde que a sociedade civil a que se refere o parágrafo 4º, do artigo 2º, requeira o seu enquadramen to como tal e esteja de acordo o Órgão de Planejamento.

Artigo 7º - Não se aplica o inciso = II, do artigo 2º, aos Loteamentos que já se encontram fechado = de fato ou de direito, na data da aprovação desta Lei.

Artigo 8º - Esta lei entrará em vi gor na data de sua publicação, revogadas as disposições em con trário.

SALA VEREADOR RAIMUNDO DE ALMEIDA LI MA, em 29 de abril de 1.991.

Lourival Correia de Araujo
VEREADOR - PFL

Lourival Correia de Araujo

-Vereador-

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 189/91

TENDO EM VISTA QUE O NOSSO MUNI-
CÍPIO TORNOU-SE PRATICAMENTE EM
CIDADE TURÍSTICA QUE DE CERTA
FORMA VEM SENDO CONSIDERADA
POR MUITOS COMO CIDADE DORMITO-
RIO, TODO SETOR URBANO E RU-
RAL VEM SE TRANSFORMANDO
EM PEQUENOS MEDIOS E GRANDES
LOTEAMENTOS, EM CONSEQUÊNCIA
DISSO OS PROBLEMAS PARA A
MUNICIPALIDADE VEM CRESSEN-
DO DE TAL MANEIRA QUE MUITAS
VEZES O SR. PREFEITO NÃO SABE
SE ATENDE ~~MUITAS~~ AS REAIS
NECESSIDADES DOS SEUS 60.000
MUNICÍPIOS OU SE ATENDE AOS
LOTEAMENTOS QUE UMA VEZ INS-
TALADOS PASSAM SUAS PRÓPRIAS
RESPONSABILIDADES PARA A
MUNICIPALIDADE, SENDO QUE
X NA MAIORIA DOS CASOS

OS IMPOSTOS PAGOS PELOS
LOTEADORES NÃO DAR^{PODA} PAGAR
A^{AS} CUSTAS DAS EXIGÊNCIAS
DOS MESMOS

CENTENAS DE PROBLEMAS
ACONTEM^{em} A CADA DIA, SÓ
PARA SE TER UMA IDÉIA O
MUNICÍPIO TEM EM^{seu} TERRITÓRIO
66 BAIRROS. TODOS ELES PRE-
CISANDO DE MELHORAMENTOS,
OS NOSSOS QUASE 2.000 KM.
DE ESTRADAS DE TERRA PARA
SEREM CONSERVAD^{as} COM OS POU-
COS RECURSOS QUE TEMOS.

MUITAS VEZES A ADMINISTRA-
ÇÃO NÃO TEM CONDIÇÕES DE
DAR UM BOM ATENDIMENTO
AOS AGRICULTORES QUE DE-
PENDEM DE ESTRADAS PARA O
TRANSPORTE DE SEUS PRODUTOS
QUE AINDA CONTINUA^{em} SENDO A
MAIOR FONTE DE RENDA DO
MUNICÍPIO

A ACTUAÇÃO QUE O NÚMERO DE
LOTEAMENTOS CRESCE, TAMBÉM
CRESCE A POPULAÇÃO E EM CON-
SEQUÊNCIA DISTO AUMENTA DE
MANEIRA ASSUSTADORA O VAN-
DALISMO OS AMIGOS DO ALEIÃO
PROVOCANDO UM GRANDE NÚMERO
DE ASSALTO QUE PREOCUPA AS
PRÓPRIAS AUTORIDADES, O NOSSO
CONTINGENTE POLICIAL NÃO TEM
COMO DAR ASSISTÊNCIA EM TODO
MUNICÍPIO POR FALTA DE MA-
TERIAL HUMANO E EQUIPAMEN-
TO MUITAS VEZES ARRISCAM
SUAS PRÓPRIAS VIDAS COM OS
POUCOS RECURSOS QUE DISPON-
HEM PARA DAR UM POUCO DE
TRANQUILIDADE AOS MUNICÍPIOS
E AQUELES QUE SE INSTALAM
EM LOTEAMENTOS OU EM PEQUE-
NAS CHACARRAS DE RECREIO
TENDO EM VISTA TAMBÉM
QUE JÁ EXISTE NO MUNICÍPIO

4
ALGUNS LOTEAMENTOS FEI-
DOS ATRAVÉS DE ACORDOS
COM A PREFEITURA EM ADMINIS-
TRAÇÕES ANTERIORES, CUJOS
LOTEAMENTOS CRIARAM SEUS
PRÓPRIOS CONDOMÍNIOS, ASSU-
MINDO SUAS PRÓPRIAS DIS-
PENSAS DE MELHORAMENTOS
CONSERVAÇÃO MANUTENÇÃO
E SUA PRÓPRIA SEGURANÇA
TAGANDO PONTUALMENTE SEUS
IMPOSTOS A MUNICIPALIDADE
QUE RECEBE SEM TER QUE SE
PREOCUPAR COM TAIS MELHO-
RAMENTOS E OBRIGAÇÕES.

DEPOIS DO EXPOSTO TENTO
FAZER ENTENDER AO SR. PREITO
MUNICIPAL DR. JONAS DE CAMPOS
E AOS SRS. VEREADORES QUE O
REFERIDO PROJETO DE LEI SE
FAZ NECESSÁRIO, PELO FATO
DE DAR PODERES AO PREFEITO
PARA AUTORIZAR LOTEAMENTOS

5

FEIXADOS NO MUNICÍPIO
OBEDECENDO OS CRITÉRIOS
QUE TRATA O PROJETO, CONSE-
GUENTIMÉTE TRANSFERINDO
PARA OS RESPONSÁVEIS DOS
MEISMOS AS RESPONSABILI-
DADES QUE DE CERTA FORMA É
UM PROBLEMA PARA O —
MUNICÍPIO

12/8
Buma 5/6/91

OUTISA F. Hanyo

VEREADOR PFL

Recbi: 05/06/91

MARCELO GABRIEL NANNI
DIRETOR ADMINISTRATIVO



CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO

Lourival Correia de Araujo
VEREADOR

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI

189/91

Tendo em vista que o nosso Município tornou-se praticamente em cidade turística que de certa forma vem sendo considerada por muitos como cidade dormitório, todo setor urbano e rural vem se transformando em pequenos, médios e grandes loteamentos, em consequência disto os problemas para a municipalidade vem crescendo de tal maneira que muitas vezes o Sr. Prefeito não sabe se atende as reais necessidades dos seus 60.000 Municípios ou se atende aos loteamentos que uma vez instalados passam suas próprias responsabilidades para a Municipalidade, sendo que na maioria dos casos os impostos pagos pelos loteadores não dar pra pagar as custas das exigências dos mesmos.

Centenas de problemas acontecem a cada dia, só para se ter uma idéia o Município tem em seu território 66 bairros todos eles precisando de melhoramentos, os nossos quase 2.000 km de estradas de terra para serem conservados com os poucos recursos que temos.

Muitas vezes a administração não tem condições de dar um bom atendimento aos agricultores que dependem de estradas para o transporte de seus produtos que ainda continua sendo a maior fonte de renda do Município.

A altura que o número de loteamentos cresce, também cresce a população e em consequência disto aumenta de maneira assustadora o vandalismo, os amigos do alheio provocam um grande número de assalto que preocupa as próprias autoridades, o nosso contingente policial não tem como dar assistência em todo município por falta de material humano e equipamento, muitas vezes arriscam suas próprias vidas com os poucos recursos que dispõem para dar um pouco de tranquilidade aos munícipes e aqueles que se instalam em loteamentos ou em pequenas chácaras de recreio.

Tendo em vista também que já existe no Município alguns loteamentos fechados através de acordos com a Pre-

segue....

Ofício 88 de 1991
Assinatura
Antonio Carlos de Moraes
Presidente da Câmara

Assinatura



CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO

12/05
[Signature]

Lourival Correia de Araujo

VEREADOR

cont. justificativa.

....(Pre-) feitura em administrações anteriores, cujos loteamentos criaram seus próprios condomínio, assumindo suas próprias despesas de melhoramentos, conservação, manutenção e sua própria segurança. Pagando pontualmente seus impostos a municipalidade que recebe sem ter que se preocupar com tais melhoramentos e obrigações.

Depois do exposto tento fazer entender ao Sr. Prefeito Municipal, Dr. Jonas de Campos, e aos Srs. Vereadores que o referido Projeto de Lei se faz necessário, pelo fato de dar poderes ao Prefeito para autorizar loteamentos fechados no Município obedecendo os critérios que trata o Projeto, e conseqüentemente transferindo para os responsáveis dos mesmos as responsabilidades que de certa forma é um problema para o Município.

Ibiúna, 05/06/91.

[Signature]
Lourival Correia de Araujo

Vereador - PFL.

[Signature]
[Signature]



CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO

Handwritten signature/initials in the top right corner.

CERTIDÃO:

Certifico que o Projeto de Lei nº. 189/91 de autoria do Nobre Vereador Lourival Correia de Araujo deu entrada no expediente da Sessão Ordinária do dia 03 de junho p. passado.

Certifico mais, a justificativa foi apresentada pelo autor no expediente da Sessão Ordinária do dia 12 p. passado, a qual foi juntada ao respectivo Projeto.

Certifico finalmente que foram extraídas fotocópias aos Srs. Vereadores, e após ao Sr. Presidente para exarar Despacho.

Ibiúna, 14 de agosto de 1991.

Handwritten signature of Amauri Gabriel Vieira.
AMAURI GABRIEL VIEIRA
ASSISTENTE LEGISLATIVO

*As Comissões p/ parecer
Cópia anexada
Ps. 14-08-91*

Large handwritten signature/initials at the bottom.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EXMO. SR. DR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

Excmo. Sr. Dr. Presidente da Câmara Municipal de Itaboraí

VEREADOR

REQUERIMENTO Nº 111

Nomeio como relator o nobre
Vereador Kenzi Sugahara como
relator ao Projeto de Lei nº 189/91

Itaboraí, 19/8/91

Assinada em 19/8/91
na Sala de Sessões

=

Assinado em 19/8/91
na Sala de Sessões

Assinado em 19/8/91
na Sala de Sessões



CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO

EXMO. SR. DR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

Lourival Correia de Araujo
VEREADOR

REQUERIMENTO:

*Junta. se
Após, as comissões
n/ elegerem parecer
S. 20-9-91*

Considerando que este Vereador apresentou Projeto de Lei nº 189/91 sobre Loteamento Fechado para o nosso Município.

Considerando que todo o Projeto de Lei nº 189/91 foi baseado na Lei nº 063/85 de Camanduaia - Minas Gerais, requer seja juntado ao referido Projeto, cópia da Lei supra mencionada, expedindo-se cópias da mesma aos demais Edís.

Nestes Termos,
p. deferimento.

Ibiúna, 23 de setembro de 1991.

Sala das Sessões Vereador Raimundo

de Almeida Lima.

Lourival Correia de Araujo
Lourival Correia de Araujo

*A Secretaria
copiar aos Edís
S. 23-9-91*

*Flam
229 no Projeto.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMANDUCAIA

CEP 37.650 — ESTADO DE MINAS GERAIS

165/04
[Signature]

Nº :

Assunto :

Serviço :

Data :

Camanducaia, em 08 de Janeiro de 1.985

EXMO. SR.

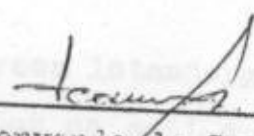
ATENDIMENTO ÀS REQUERIMENTOS DE REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS
AV. INOP. LUCAS DE ASSUMIÇÃO, 185
BUTANTÉ - SÃO PAULO

Prezado Senhor,

Em atendimento a carta datada de 28 de Dezembro de 1.985, estou enviando a cópia da Lei nº 063/85, que se trata da regularização de loteamentos fechados no Distrito de Monte Verde, deste município.

Sem mais para o momento desejo-lhe votos de um bom ano novo.

Atenciosamente,


Servando de Campos
Secretário

LEI Nº 063/85

"DISPOSIÇÃO SOBRE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS MEDIANTE CONDIÇÕES"

A Câmara Municipal de Camanducaia, Aprova e eu, EMÍLIO MOREIRA FILHO, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Art. 1º - Ficam aprovados os projetos de loteamentos fechados denominados VILLAS MONTE VERDE I e VILLAS MONTE VERDE II, localizados no Km. 30 (trinta) da estrada Camanducaia-Monte Verde, apresentados pela firma MARIA CRISTINA CERRELLI WAGNER.

Art. 2º - Fica o Executivo Municipal autorizado a receber, por doação, as seguintes áreas: Villas Monte Verde I 52.956,78m². (cinquenta e dois mil, novecentos e cinquenta e seis metros e setenta e oito centímetros quadrados) e em Villas Monte Verde II 39.185,92m². (trinta e nove mil, cento e oitenta e cinco metros e noventa e dois centímetros quadrados).

Parágrafo Único - As áreas de que trata este artigo é representada pelas vias públicas, áreas verdes e institucionais.

Art. 3º - A Empresa loteadora fica reservado o direito de uso dos terrenos referidos no artigo 2º, bem como as vias públicas, áreas de lazer e institucionais, com exclusividade, pelo prazo de 10(dez) anos, permitida a renovação por igual período.

Art. 4º - A Empresa loteadora poderá construir nas áreas institucionais, instalações esportivas, capelas, escolas, ou qualquer construção de interesse coletivo e social.

Art. 5º - A Empresa loteadora deverá realizar no loteamento obras relativas à rede de eletricidade, rede de abastecimento de água, rede de esgotos, esta se necessário, galerias de água pluviais, as suas expensas e sem qualquer ônus para o município.

CÂMARA MUNICIPAL DE TUBARÃO
ESTADO DE SANTA CATARINA
Continuação da Lei nº 003/85

Art. 6º - Os loteamentos de que trata a presente lei, ficarão sujeitos ao pagamento de todos os tributos municipais que sobre os mesmos recaiam por força e na forma da legislação em vigor.

Art. 7º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Camanducaia, em 22 de
Outubro de 1.985

ELIDIO MOREIRA FILHO
-Prefeito Municipal-



CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO

[Handwritten signature]

EXMO. SR. DR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

Lourival Correia de Araujo
VEREADOR

REQUERIMENTO:

*Junte-se
Após, as comissões
elaborem parecer
20-8-91*

[Handwritten signature]

Considerando que este Vereador apresentou Projeto de Lei nº 189/91 sobre Loteamento Fechado para o nosso Município.

Considerando que todo o Projeto de Lei nº 189/91 foi baseado na Lei nº 063/85 de Camanduaia - Minas Gerais, requer seja juntado ao referido Projeto, cópia da Lei supra mencionada, expedindo-se cópias da mesma aos demais Edís.

Nestes Termos,
p. deferimento.

Ibiúna, 23 de setembro de 1991.

Sala das Sessões Vereador Raimundo

de Almeida Lima.

Lourival Correia de Araujo

*A Gerente
Cópia anexada
23-9-91*

[Handwritten signature]

18/13
A. J. B.

LEI Nº 063/85

"DISPOSIÇÃO SOBRE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS MEDIANTE
CONDIÇÕES"

A Câmara Municipal de Camanducaia, Aprova o eu,
SEBASTIÃO MOREIRA FILHO, Prefeito Municipal, sanciona e promulga a se-
guinte Lei:

Art. 1º - Ficam aprovados os projetos de lotea-
mentos fechados denominados VILLAS MONTE VERDE I e VILLAS MONTE VER-
DE II, localizados no Km. 30 (trinta) da estrada Camanducaia-Monte-
Verde, apresentados pela SRA. MARIA CRISTINA CERELLO WAGNER.

Art. 2º - Fica o Executivo Municipal autorizado
a receber, por doação, as seguintes áreas: Villas Monte Verde I 92.
956,78m². (noventa e dois mil, noventa e seis e setenta e oito me-
tros e setenta e oito centímetros quadrados) e em Villas Monte Ver-
de II 39.185,92m². (trinta e nove mil, cento e oitenta e cinco me-
tros e noventa e dois centímetros quadrados).

Parágrafo Único - As áreas de que trata este ar-
tigo é representada pelas vias públicas, áreas verdes e institucio-
nais.

Art. 3º - A Empresa loteadora fica reservado o
direito de uso das terras referidas no artigo 2º, bem como as vi-
as públicas, áreas de lazer e institucionais, com exclusividade,
pelo prazo de 10 (dez) anos, permitida a renovação por igual período.

Art. 4º - A Empresa loteadora poderá construir
nas áreas institucionais, instalações esportivas, capelas, escolas,
ou qualquer construção de interesse coletivo e social.

Art. 5º - A Empresa loteadora deverá realizar no
loteamento obras relativas à rede de eletricidade, rede de abaste-
cimento de água, rede de esgotos, esta se necessário, galerias de
água pluvial, as suas expensas e sem qualquer ônus para o municí-
pio.

Art. 62 - Os loteamentos de que trata a presente lei, ficarão sujeitos ao pagamento de todos os tributos municipais que sobre os terrenos recaiam por força e na forma da legislação em vigor.

Art. 72 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Camamucaia, em 22 de Outubro de 1985.

RODOLFO MARCELA FILHO
-Prefeito Municipal-

A D. P. L

Aguarde-se parecer do
jurídico.

GN. 30-9-91

A large, stylized handwritten signature, possibly reading 'J. J.', enclosed within a large circular flourish.



CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO

12/15
[Signature]

CERTIDÃO:

Certifico que o Projeto de Lei nº. 189/91 conforme Despacho do Sr. Presidente aguardará o Parecer da Assessoria Jurídica para a tramitação.
Ibiúna, 01 de outubro de 1991.

[Signature]
Amauri Gabriel Vieira -
Diretor de Divisão do Procs. Legislativo

12.16
[assinatura]

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI 189/91, QUE DISPÕE SOBRE LOTEAMENTO FECHADO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ARTIGO 2º

PARÁGRAFO 6º: A dissolução ou a extinção da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta lei ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática revisão da concessão.

JUSTIFICATIVA: O projeto de lei de que se trata cuida da outorga de poderes à Administração Municipal para a concessão de direito real de uso sobre as vias de circulação e as reservas destinadas a áreas verdes dos loteamentos fechados, nas condições que especifica. Assim, o último vocábulo do citado dispositivo deve ser alterado de "permissão" para "concessão", por se tratar de institutos jurídicos diversos.

*proposto
Helio*

ARTIGO 4º: A concessionária obriga-se, ainda, a executar o fechamento das correspondentes vias públicas e, opcionalmente da área, ao longo do perímetro do loteamento com muro ou cerca de boa qualidade; manter portaria nos acessos principais; a proceder os serviços de manutenção e conservação das vias e logradouros; a executar os serviços de limpeza e coleta de lixo domiciliar; a defender e conservar a ecologia a fauna e a flora consistente na área. Serão no entanto defesos à concessionária o fechamento das respectivas vias públicas e a instalação de portarias, se tais vias públicas servirem de acesso a imóveis lindeiros ao loteamento ou de vias de ligação entre outras áreas do Município.

[assinatura]

JUSTIFICATIVA: Os direitos e obrigações conferidos à concessionária não poderão, de maneira alguma, obstar nem obstaculizar o livre acesso de quem quer que seja aos imóveis lindeiros ao loteamento, nem o livre trânsito nas vias de ligação entre localidades do

.../...

R.17
A.17

Município. Diz-se "de quem quer que seja" pois, de outra forma, estar-se-ia outorgando à concessionária poder arbitrário para aferição de quem está apto a se dirigir aos imóveis vizinhos ou a outras regiões do Município.

ARTIGO 6º: Os loteamentos fechados já existentes deverão, no prazo de 06 (seis) meses contados da publicação desta lei, enquadrar-se nas normas deste diploma legal ou da legislação aplicável à espécie do empreendimento, sob pena de aplicação das sanções previstas na legislação de regência.

JUSTIFICATIVA: A aprovação do referido projeto de lei trará reais benefícios à Municipalidade e aos seus Municípios. Tal aprovação, no entanto, não deve dar azo à legalização de loteamentos híbridos. Assim, decorrido o prazo de seis meses da publicação da lei, só serão admitidos como loteamentos fechados os que se enquadrarem na legislação municipal, devendo os demais obedecer às normas da legislação aplicável ao empreendimento. Tal se dá, porque o objetivo precípua do projeto é a redução das despesas da Municipalidade com ditos loteamentos, aplicando os recursos assim poupados em obras prioritárias e de maior relevância para os Municípios, e não a convalidação de posturas irregulares de empreendimentos imobiliários.

[Assinatura]
Hélio Roberto de Oliveira
VEREADOR - PDS
[Assinatura]
[Assinatura]

PROJETO DE LEI Nº 189/91

Dispõe sobre loteamento fechado e dá outras providências.

JONAS DE CAMPOS, Prefeito do Município de Ibiúna-SP, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Ibiúna, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

ARTIGO 1º - A Prefeitura poderá aprovar projeto de loteamento fechado para fins urbanos.

ARTIGO 2º - O loteamento fechado a que se refere o artigo 1º, caracteriza-se pela outorga de concessão de direito real de uso para as vias de circulação e as reservas destinadas a áreas verdes, observadas as seguintes condições:

- I - Atendimento de todas as exigências determinadas para loteamento fechado, com exceção de colocação de guias e sarjetas, estas correrão por conta e ordem da Prefeitura.
- II - A área de loteamento não seja superior a 200.000 (duzentos mil) metros quadrados.
- III - O loteamento seja destinado exclusivamente ao uso residencial ou à formação de "Sítios de Recreio".

PARÁGRAFO 1º - A outorga da concessão referida no "caput" deste artigo, deverão obedecer as seguintes exigências:

- a) solicitação à Prefeitura, através de pedido de diretrizes para a execução dessa modalidade de loteamento;

16,19
Ag

- b) a anuência da Prefeitura dependerá de parecer favorável do Órgão de Planejamento em função da localização da área com relação às diretrizes viárias e arbóreas do Município;
- c) aprovado o loteamento, obedecidas as diretrizes expedidas e após o registro no Cartório de Registro de Imóveis o interessado deverá solicitar, por querimento à Prefeitura a concessão a que se refere o "caput" deste artigo.

PARÁGRAFO 2º - Para os fins previstos neste artigo, fica o Executivo autorizado, independentemente de concorrência a outorgar concessão de direito real do uso das vias de circulação e das áreas verdes.

PARÁGRAFO 3º - Do instrumento de concessão de direito real de uso, deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação do bem público concedido, formalizados em contrato padrão.

PARÁGRAFO 4º - A concessão de que trata o "caput" deste artigo, só poderá ser outorgada a uma sociedade civil constituída pelos proprietários dos lotes do empreendimento.

PARÁGRAFO 5º - A concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do instrumento da concessão.

PARÁGRAFO 6º - A dissolução ou a extinção da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta lei ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática revisão da concessão.

- a) positivada a infringência de quaisquer dos itens mencionados no parágrafo sexto, deste artigo, a área será imediatamente revertida ao Município, incorporando-se ao seu patrimônio.

12.20
Hbr.

nio, todas as benfeitorias úteis ou necessárias que no loteamento dispuser, sem direito a retenção e independentemente de pagamento ou indenização a que título for.

ARTIGO 3º - Ocorrendo qualquer uma das hipóteses do parágrafo sexto do artigo anterior, ficará o loteador e ou a entidade concessionária obrigada a executar os serviços de colocação guias e sarjetas, que poderão, a critério da Prefeitura, ser substituída por outro tipo de equipamento urbano.

ARTIGO 4º - A concessionária obriga-se, ainda, a executar o fechamento das correspondentes vias públicas e, opcionalmente, da área ao longo do perímetro do loteamento com muro ou cerca de boa qualidade; manter portaria nos acessos principais; a proceder os serviços de manutenção e conservação das vias e logradouros; a executar os serviços de limpeza e coleta de lixo domiciliar; a defender e conservar a ecologia, a fauna e a flora consistente na área. Serão no entanto defesos à concessionária o fechamento das respectivas vias públicas e a instalação de portarias, se tais vias públicas servierem de acesso a imóveis lindeiros ao loteamento ou de vias de ligação entre outras áreas do Município.

ARTIGO 5º - A concessionária será considerada contribuinte do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, na qualidade de administradora do empreendimento, colaborando diretamente com a Prefeitura Municipal na orientação dos proprietários à distribuição dos carnês do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

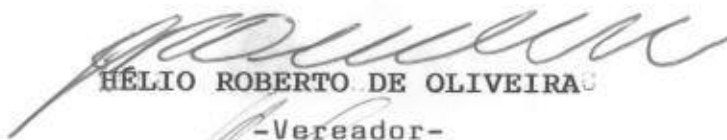
ARTIGO 6º - Os loteamentos fechados já existentes deverão, no prazo de 06 (seis) meses contados da publicação desta lei, enquadrar-se nas normas deste diploma legal ou da legislação aplicável à espécie do empreendimento, sob pena de aplicação das sanções previstas na legislação de regência.

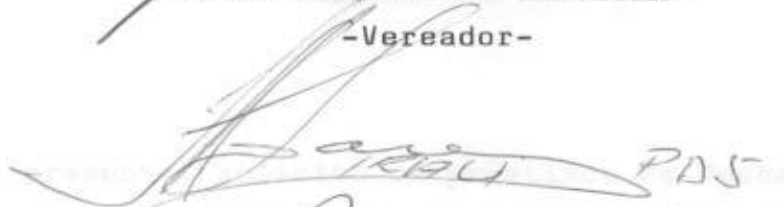
ARTIGO 7º - Não se aplica o inciso II, do artigo 2º, aos Loteamentos que já se encontram fechado de fato ou de direito, na data da aprovação desta Lei.

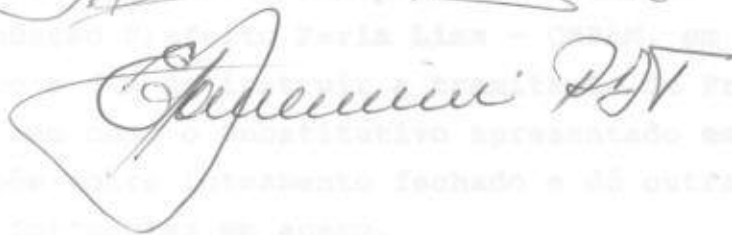
R. 21
H

ARTIGO 8º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

SALA VEREADOR RAIMUNDO DE ALMEIDA LIMA, em 29 de abril de 1991.


HÉLIO ROBERTO DE OLIVEIRA
-Vereador-


ANTÔNIO CARLOS DE MORAES
PRESIDENTE


EZEQUEL
PDT


ANTÔNIO CARLOS DE MORAES
PRESIDENTE

SEN. SR.

SEN. CÍRCULO AMÁLIA RODRIGUES ROSANA

SEN. PROCURADORA JURÍDICA DA FUNDAÇÃO PREFEITO FARIAS LIMA

SEN. PAULO - CAPITAL.



GABINETE

CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. 22
H. J.

Ofício GPC nº. 149/92 - A

Ibiúna, 14 de abril de 1992.

PREZADA SENHORA:

Pelo presente, solicito os préstimos de Vossa ' Senhoria, através da Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAM, em ' fornecer parecer jurídico a fim de instruir a tramitação do Pro jeto de Lei nº. 189/91, bem como o Substitutivo apresentado em' 13 p. passado, que "Dispõe sobre loteamento fechado e dá outras providências", conforme fotocópias em anexo.

Sem mais, certo de contar com a costumeira aten ção, valho-me do ensejo para apresentar os protestos de estima' e consideração.

Atenciosamente,

ANTONIO CARLOS DE MORAES
PRESIDENTE

A ILMA. SRª.

DRª. CIBELE AMÁLIA RODRIGUES BUSANA

DD. PROCURADORA JURÍDICA DA FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA
SÃO PAULO - CAPITAL.



SECRETARIA

CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. 23
Folha

CERTIDÃO:

Certifico que o Projeto de Lei nº. 189/91 recebeu no expediente da Sessão Ordinária do dia 13 p. passado' um Substitutivo ao mesmo de autoria do Nobre Vereador Hédio Roberto de Oliveira.

Certifico mais, conforme Despacho do Sr. Presidente' foram extraídas fotocópias aos Srs. Vereadores, enviado ao CEPAM através do Ofício GPC nº. 149/92 da presente data, e às Comissões para exararem Parecer. Ibiúna, 14 de abril de 1992.


Amador Gabriel Vieira
Diretor de Divisão do Proccs. Legislativo



CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO

1624
H

Comissões

PROJETO DE LEI Nº. 189/91

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº. 189/91

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

RELATOR:- VEREADOR MAURO DE GÕES PINTO

A Comissão de Justiça e Redação, através de seu relator, solicita a Mesa da Câmara a juntada do Parecer solicitado pelo Ofício GPC nº. 149/92 ao CEPAM, para posterior manifestação a respeito do Projeto de Lei.

Sala das Comissões Vereador João Mello, 'em 27 de abril de 1992. *Mauro de Góes Pinto*

Mauro de Góes Pinto

Membro Substituto da Comissão de Justiça e Redação

Tadeu Antonio Soares
Tadeu Antonio Soares - Presidente

Iraci Hermelindo Soares
Iraci Hermelindo Soares - Membro.



SECRETARIA

CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO

16/5/25
[Signature]

CERTIDÃO:

Certifico que a Comissão de Justiça e Redação no expediente da Sessão Ordinária do dia 04 p. passado solicitou a Mesa da Câmara a juntada do parecer requerido junto a Fundação Prefeito Faria' Lima - CEPAM, para posterior manifestação.

Certifico mais, diante do exposto, encaminho o ' referido Projeto ao Sr. Presidente para Despacho. Ibiúna, 05 de maio de 1992.

Amour Gabriel Vieira
Diretor de Divisão do Procs. Legislativo

A SPL

ajude-se

6014-5-52

[Signature]



FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA - CEPAM
Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal

CEPAM nº 1726/92
Proc. FPFL nº 596/92
Ref.: s/ofício GPC nº 149/92 - A

*A DPL
Junte-se
aos autos
com m.
ss. 29.06.92*

São Paulo, 11 de Junho de 1992.

Senhor Presidente

Encaminhamos a Vossa Excelência o Parecer CEPAM nº 15.611, elaborado por nossa Superintendência de Assistência Técnica, sobre o assunto objeto do expediente supra-referido.

Aproveitamos a oportunidade para reafirmar nossos protestos de consideração e apreço.

DOUGLAS AGUILAR
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Antonio Carlos de Moraes
DD. Presidente da
Câmara Municipal de
IBIÚNA - SP

Anexo: Cópia do Exemplar "O Controle de Conjuntos em Condomínio pelo Município" e do Projeto de Lei nº 189/91

anl.



FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA - CEPAM
Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal

H. C.
A. C.

Parecer CEPAM nº 15611

Processo FPFL nº 596/92

Interessada: Câmara Municipal de Ibiúna

Vereador Antonio Carlos de Moraes, Presidente

LOTEAMENTO FECHADO - A implantação dessas urbanizações, também chamadas de loteamentos em condomínio, não encontra, em nosso ordenamento jurídico vigente, amparo legal. Considerações.*

CONSULTA

Consulta-nos o Vereador Antonio Carlos de Moraes, digníssimo Presidente da Câmara Municipal de Ibiúna, Estado de São Paulo, a respeito da legalidade do Projeto de Lei nº 189/91 e suas emendas, relativo a procedimentos legais para o fechamento de loteamentos, empreendimentos popularmente conhecidos como "loteamentos fechados".

PARECER

Preliminarmente, trazemos a manifestação da Técnica Master Adriana de Almeida Prado Dias, da Superintendência de Desenvolvimento Urbano e Rural desta Fundação, com referência ao Projeto de Lei nº 189/91:

"1. Considerações Preliminares

O projeto em pauta dispõe sobre loteamento fechado e dá outras providências.

Ao adotar o termo 'loteamento' pressupõe-se a aplicação da Lei 6.766/79, ou seja, a divisão da gleba em lotes, colocação de guias e sarjetas, doação de áreas públicas ao Município (áreas de vias, áreas verdes e áreas institucionais), etc.

(*) Parecer elaborado em 5/6/92.

✍





Percebe-se a ausência de um capítulo referente a infrações e penalidades, sendo esse de suma importância, pois sem o qual fica difícil fazer valer a lei.

Sugestões de outros aspectos técnicos possíveis de regulamentação neste projeto de lei.

No que diz respeito aos aspectos ambientais tem-se os seguintes artigos:

Art. - O desmatamento e a terraplanagem são permitidos apenas para execução das obras de saneamento da gleba e de abertura das vias de circulação, devendo ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação natural situadas em encostas de declividade superior a 45 graus e ao longo de qualquer corpo d'água.

Art. - Ao longo das margens de lagoas, lagos e congêneres e ao longo das margens dos córregos ou rios, é obrigatório reservar faixa não edificável, com largura não inferior a 30m (trinta metros), e é expressamente proibida a derrubada de árvores nessa faixa.

Art. - Ao longo de cada lado do eixo ou talvegue de vales secos será reservada faixa não edificável com largura não inferior a 4,5m (quatro metros e meio).

Quanto aos aspectos urbanísticos:

Art. - Os conjuntos de edificações em condomínio deverão ter áreas para lazer e equipamentos comunitários proporcionais à área da gleba vinculada ao conjunto, devendo perfazer 15%, no mínimo, da área da referida gleba.

§ - Nas zonas onde o coeficiente de aproveitamento máximo permitido for superior a 1, a soma das áreas para lazer e equipamentos comunitários deverá ser igual ou superior a 16% da soma das áreas a construir ou construídas.



§ - As áreas para lazer e equipamentos comunitários, até a extensão mínima exigida por esse artigo, deverão ter acesso por via de circulação de veículos.

§ - Setenta por cento, no mínimo, da área total para lazer e equipamentos comunitários deverá ser descoberta.

Art. - Os coeficientes de aproveitamento máximos, nas glebas ocupadas por conjuntos de edificações, são os discriminados a seguir:...

Art. - Nos conjuntos de edificações para uso residencial deverá haver, no mínimo, uma quota de...m² de área de gleba por unidade autônoma residencial.

Quanto à circulação viária:

Art. - Qualquer gleba a ser ocupada por conjuntos de edificações deverá ter acesso por via com três faixas de rolamento no mínimo, conectando a gleba com via da rede oficial existente.

Art. - As vias de circulação particulares deverão garantir que qualquer percurso de uma edificação até uma via com três ou mais faixas de rolamento seja inferior a 400m (quatrocentos metros).

Art. - As servidões de passagem que porventura gravem a gleba a edificar deverão ser garantidas pelas novas vias de circulação.

Art. - As vias secundárias de circulação de veículos deverão conter, no mínimo, duas faixas de rolamento de 3m de largura cada uma, e calçadas de 2m de largura cada uma.

Parágrafo único - As vias de circulação sem saída de verão ser providas de praças de manobra ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20m (vinte metros) ou um retângulo de 25,50m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros) por



10m (dez metros), com seu lado maior perpendicular ao eixo longitudinal da rua.

Art. - A pista carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

I - declividade longitudinal não superior a 10% e não inferior a 0,5%;

II - declividade transversal, contada do eixo da pista carroçável até o meio-fio, de 0,5 a 3%;

III - raio de curvatura, no limite do leito carroçável, não inferior a 9m, no caso de vias com quatro ou mais faixas de rolamento e não inferior a 6m nas demais vias.

Art. - As vias exclusivas de pedestres obedecerão às seguintes características:

I - largura não inferior a 4% de seu comprimento, respeitando o mínimo absoluto de 2m (dois metros);

II - declividade longitudinal não superior a 15%, ou escadarias.

Quanto às obrigações ao empreendedor:

Art. - São de responsabilidade do empreendedor as obras e instalações de:

I - abertura das vias e respectiva terraplanagem;

II - drenagem superficial (canaletas, guias e sarjetas, sarjetões e similares);

III - distribuição de água e coleta de esgoto;

4



IV - drenagem profunda (bocas de lobo, bueiros, sangrias, ramais, travessias, galerias e similares);

V - tratamento de calçadas, com pavimentação de faixas de largura não inferior a 80cm;

VI - tratamento das faixas de rolamento que assegure a prevenção da erosão, a correta drenagem de águas pluviais, o controle da lama e poeira e a resistência ao tráfego motorizado, sendo o tratamento mínimo absoluto a compactação, o abaulamento e o revestimento primário da pista e a pavimentação de rampas de declividade superior a 6%.

Art. - Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ter as seguintes características:

I - declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em aterro;

II - revestimento com vegetação rasteira apropriada para controle da erosão, podendo ser dispensado, a critério da Prefeitura em taludes com altura inferior a 1:3;

III - canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2m;

IV - taludes de altura superior a 3m deverão ser interrompidos com bernas providas de canaletas de drenagem.

Parágrafo único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção.

(esses artigos sugeridos estão contidos no documento 'O controle de loteamentos e conjuntos em condomínio pelo Município', São Paulo, 1990)".

Após esta exposição dos aspectos técnicos do Projeto de Lei em análise, passaremos aos aspectos jurídicos.

[Handwritten signature]



O Projeto de Lei nº 189/91 visa a disciplinar a existência dos chamados loteamentos fechados, que na verdade nada mais são que "loteamentos em condomínio", construídos em área fechada, sem acesso aos cidadãos, administrada por uma sociedade civil constituída pelos proprietários dos lotes do empreendimento e, portanto, sob a égide da Lei federal nº 4.591/64, que trata de condomínio em edificação.

A respeito deste assunto, assim se manifestou o ilustre jurista Dr. Diogenes Gasparini no Parecer FPFL nº 9.198/83, nos seguintes termos:

"Nessa ocasião dissemos que sob as denominações de, entre outras, 'loteamento integral', 'loteamento privé', 'loteamento integrado', 'loteamento especial', 'loteamento fechado' e 'loteamento em condomínio' vem ocorrendo a urbanização ou o 'loteamento' de glebas que, no mínimo, pode ser tido como irregular. Instituem-se, para tanto, áreas autônomas, 'lotes' de domínio e uso exclusivos dos respectivos proprietários, limítrofes a outras áreas de igual natureza e a áreas de uso, administração e propriedade comuns, cujo acesso a uma e a outra só é permitido aos condôminos e seus autorizados.

'José Afonso da Silva (Direito Urbanístico Brasileiro, Revista dos Tribunais, São Paulo, 1981, p. 401) ao dissertar sobre tais 'loteamentos', sem lhes garantir a legitimidade, dá-lhes a mesma configuração, dizendo que se caracterizam 'pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos', e Toshio Mukai ('Loteamentos Fechados e suas Implicações Jurídicas', in Diário IOB, ano III, nº 649, p. 1.241) não foge à regra e os considera 'um complexo constituído de propriedades exclusivas, correspondentes às unidades autônomas e de bens comuns que constituem as vias, espaços livres, instalações, áreas de ventilação, equipamentos comuns, etc.'.

Nesses 'loteamentos' tudo é feito à semelhança do condomínio em prédio de apartamento e seu regime jurídico ora pretende-se ver fundado na lei que rege essa espécie de compropriedade, ora nas disposições que, no Código Civil, regulam o condomínio tradicional, sem que se possa, como veremos, atribuir a um ou a outro desses diplomas a submissão legal desses 'loteamentos'.



Essas urbanizações ou 'loteamentos' assim implantados, seguramente, não encontram arrimo legal nas disposições concernentes ao condomínio, conforme disciplinado na Lei Civil, sem se levar em conta que a locução 'loteamento em condomínio' encerra uma 'contradictio in terminis'. Enquanto o loteamento significa processo de divisão de uma gleba com o aparecimento de unidades autônomas, ditas lotes, de propriedade certa e determinada, o condomínio expressa a indivisão ou a co-propriedade. No condomínio não há o aparecimento de unidades bastantes em si, ou seja, portadoras de um conjunto próprio de qualidades que lhes dá total autonomia. No loteamento, dada a divisão, a gleba perde sua originalidade objetiva; deixa de ser gleba. No condomínio isso não ocorre. A gleba assim afetada não desgarrar de sua individualidade objetiva e a mantém enquanto durar a indivisão. É o que afirma José Afonso da Silva (ob. e loc. cit.), quando ensina que o 'terreno, assim 'loteado', não perde sua individualidade objetiva, conquanto sofra profunda transformação jurídica. Diferente do processo de loteamento propriamente dito, em razão do qual 'o terreno loteado perde sua individualidade objetiva transformando-se em lotes que se individualizam como unidades autarquicamente bastantes a si mesmas; inexistente o estado e a pluralidade de comunhão; cria-se um bairro, cujo equipamento urbano (inclusive as vias, estradas e caminhos, como públicos que passam a ser com o registro imobiliário) passa a participar do sistema viário local e do orbe municipal'.

No condomínio do Código Civil o comunheiro não detém uma porção certa e determinada do imóvel mas, tão-só, uma parte ideal. Não há um misto de áreas exclusivas e comuns, não se atribuindo, por isso, o domínio e o uso privativos de áreas destacadas e o condomínio de áreas comuns. Assim, não se pode fundar, como querem alguns, tais 'loteamentos' no condomínio romano ou tradicional, previsto e regulado pelo Código Civil nos arts. 623 'usque' 641, dado ser essencial a essas urbanizações a individualização das áreas autônomas ou 'lotes' e a indicação das áreas comuns. Com efeito, aos co-proprietários do 'loteamento em condomínio' atribui-se a propriedade exclusiva sobre as unidades ou 'lotes' distintos e a comunhão sobre as áreas e equipamentos comuns. A inaplicabilidade dessas disposições a esses 'loteamentos', assegurada por Gilberto Passos de Freitas em lição oferecida ao pronunciar palestra a esse respeito na Fundação Prefeito Faria Lima, é inferida dos ensinamentos ofertados por Hely Lopes Meirelles (Direito Municipal Brasileiro, 3ª edição refundida, Revista dos Tribunais, São Paulo, 1977, p. 643), ao registrar, sem qualquer referência ao condomínio do Código Civil, que para 'esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação'.



Por certo, a ditos 'loteamentos' também não se aplica a Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias. Sobre tal particular, com toda razão, Toshio Mukai (ob. cit., p. 1.242) afirmava, na vigência da antiga lei de loteamento, que a 'ele não se aplica nem o Decreto-Lei nº 58/37, nem a Lei nº 4.591/64'. A Lei de Condomínio só se impõe se a hipótese considerada consubstanciar uma edificação. Não se presta, portanto, para fundamentar a formação dos chamados 'loteamentos em condomínio' ou seja lá o nome que tenham, onde não se tem qualquer edificação. Nessas urbanizações, o condomínio incidiria sobre gleba nua, daí a insubmissão desses 'loteamentos' à lei federal que regula a compropriedade em edifícios. Tanto é assim que a sua ementa, como a fixar os limites de sua aplicabilidade, enuncia que dispõe 'sobre o condomínio em edificações...'.
[Faint text below: ...tratado de condomínio já instituído]

A existência de edificação ou a obrigação de o incorporador proceder à sua execução é condição para que se submeta à sua disciplina qualquer incorporação imobiliária (negócio jurídico, cujo intuito é promover e realizar a construção - artigo 28, parágrafo único, da Lei de Condomínio). Cada lei tem seu próprio campo de incidência e no condomínio em edificação está o da Lei de Condomínio e a outro não lhe é dado, validamente, incursionar. Não fosse isso verdadeiro, desnecessária seria a edição de um diploma (Decreto-Lei federal nº 271/64 - hoje revogado nesse particular - que dispõe, entre outras matérias, sobre o loteamento urbano e a responsabilidade do loteador), para que a Lei de Condomínio fosse aplicada aos loteamentos e equiparados viessem a ser o loteador ao incorporador, os compradores de lotes aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação - art. 3º. A incidência da Lei condominial aos loteamentos só foi possível em razão da equiparação dos substratos fáticos, sobre os quais iria incidir daí por diante, notoriamente diferentes. Essa equiparação, levada a efeito pelo Decreto-Lei federal nº 271/64, basta para indicar que o condomínio em edificação e o loteamento são coisas diversas, pois, se assim não fosse, descabida seria a equiparação, dado que só os desiguais são suscetíveis de equiparação.

Além do mais, pode-se dizer que até por motivos teleológicos a Lei federal nº 4.591/64 não serve de fundamento para tais 'loteamentos'. De fato, o condomínio, conforme regulado por essa Lei, surgiu após a Primeira Grande Guerra, para baratear o custo das edificações e melhor aproveitar os terrenos urbanos. É o que informa, entre outros, Maria Helena Diniz (Curso de Direito Civil Brasileiro, 4º vol., Direito das Coisas, Ed. Saraiva, São Paulo, 1981, p. 148), ao comentar que esse tipo de 'condomínio surgiu após a I Guerra Mundial, ante a crise de habitação, quando, como desenvol-



vimento das cidades e conseqüente valorização dos terrenos urbanos, houve a necessidade de melhor aproveitar o solo'. Nada disso é objeto dessas urbanizações. O que se pretende, na maior parte dos casos, é o parcelamento sem qualquer ônus, dado que, para alguns, insubmisso à Lei federal nº 6.766/79, que regula o parcelamento do solo urbano, não tem o loteador que reservar áreas públicas de uso comum e realizar as obras por ela exigidas. Assim, livre de qualquer peia, acaba por fazer o que bem entende, chegando sua atuação a provocar medidas violentas para reprimir seus intentos. Foi o que ocorreu no Estado de Goiás onde a Corregedoria Geral da Justiça, pelo Provimento nº 3/81, proibiu a lavratura de 'escrituras de convenção de condomínio referente a áreas, urbanas ou rurais, objeto de parcelamento, não registrado, do solo, para venda de unidades ou frações ditas ideais destinadas a edificações' e de 'escrituras de alienação ou de promessa de alienação de frações das áreas relacionadas com tais convenções, mesmo em se tratando de condomínio já instituído e registrado antes desse Provimento'.

Se essa Lei, como um todo, não se aplica a essas urbanizações, com maior razão não se tem como aplicar uma de suas disposições. Assim, não se pode validar tais loteamentos arrimando-os no que prescreve o art. 8º e fugir, por esse expediente, ao processo regular de divisão de uma gleba em lotes, previsto na Lei federal nº 6.766/79. A esse intento afirma, com segurança, José Afonso da Silva (ob. cit., p. 404) que os 'conflitos de interesse urbanístico, relativamente aos chamados 'loteamentos fechados', começam com a sua legitimidade'. Como dissemos antes, eles estão se desenvolvendo com base em texto legal que não lhes serve de fundamento. O regime condominial, previsto no art. 8º da Lei nº 4.591/64, não poderá substituir o processo de loteamento (arruamento e divisão subsequente das quadras em lotes) ou o desmembramento (divisão em lotes com o aproveitamento do sistema viário existente).

Nesses 'loteamentos' não se tem qualquer edificação e o art. 8º, que lhe serviria de supedâneo, refere-se a casas térreas ou assobradadas, não a lotes de terrenos. Nesse sentido é a lição de Elvino Silva Filho, oferecida no trabalho ('Loteamento Fechado e Condomínio Deitado', p. 39) apresentado ao Plenário do VIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado na capital do Estado do Ceará, entre 4 a 9 do mês de outubro de 1981. Esse autor, ao dissertar sobre essa espécie de condomínio, coloca, como sendo a primeira de suas características, o fato de referir-se 'a casas térreas ou assobradadas e não a lotes de terrenos'. Destarte, não se subsume o caso concreto dos 'loteamentos em condomínio' à hipótese dessa regra da Lei federal nº 4.591/64.



Não se subsumindo tais 'loteamentos' ao regime do Código Civil e não se submetendo aos ditames da Lei de Condomínio, não se tem como legalizá-los. O nosso ordenamento jurídico, pelo menos até o momento, não os acolhe e a atividade administrativa para autorizá-los não se legitima, dado que não está a presidi-la o princípio da legalidade. A Administração Pública, no seu agir, está adstrita ao que e como dispuser a lei. Sua atuação só será legítima se a esse princípio conformar-se. Sendo assim, tem toda razão Seabra Fagundes, quando diz que 'administrar é aplicar a lei de ofício', ou Cirne Lima, quando ensina que a Administração jaz debaixo da legislação que deve enunciar a regra de direito, ou, ainda, Fritz Fleiner, quando prescreve que a Administração legal é a posta em movimento pela lei e exercida dentro dos limites de suas disposições.

Assim, compreende-se que, salvo situações excepcionais, na ausência da lei a situação do Estado não ganha foros de legalidade. Não lhe é dado agir senão na presença da lei e só quando e como essa autoriza. Por isso observou, com judiciosa inteligência, Hely Lopes Meirelles (Direito Administrativo Brasileiro, 3ª edição refundida, Revista dos Tribunais, São Paulo, 1975, p. 68) que na 'Administração Pública, não há liberdade nem vontade pessoal. Enquanto na administração particular é lícito fazer tudo que a lei não proíbe, na Administração Pública só é permitido fazer o que a lei autoriza'.

Dessa forma e ante essas razões, torna-se evidente a ilegitimidade do ato que aprovasse um 'loteamento privê', também chamado de 'integrado', 'especial', 'integral', 'fechado' ou em 'condomínio', dada a falta de suporte legal. Ademais, a insubsistência legal desse ato levaria, fatalmente, a insubsistência jurídica ao 'loteamento' que, a rigor, passaria a ser clandestino. Mesmo perante uma lei municipal que o previsse e regulasse sua implantação, tal aprovação seria ilegal, face à simples razão de não se reconhecer ao Município competência legislativa em matéria referente a condomínio. Tal atribuição, por dispor sobre uma circunstância do direito de propriedade, é da União, já que a ela a Constituição Federal outorgou o poder para fixar regras de direito civil. Quanto a essa inoperância da lei local, cabe trazer à colação comentário de José Afonso da Silva (ob. cit., p. 405) que, à fiveleta, dissipa qualquer dúvida que ainda pudesse pairar sobre os espíritos menos precavidos. De fato, afirma esse autor que a ilegalidade da aprovação 'não desaparece pelo fato de lei municipal admiti-los, pois, sendo de natureza condominial, o Município não tem competência para regular tal matéria. Assim, a aprovação municipal também não a exclui'.



Essas divisões, conclui-se, nada mais são que os loteamentos previstos e disciplinados na Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei federal nº 6.766/79), denominados diferentemente. Com efeito, apresentam os mesmos elementos componentes dos loteamentos tradicionais, embora designados diversamente. Os lotes não são unidades autônomas, as ruas são vias de acesso e as praças e áreas de uso comum do povo são de uso, administração e propriedade dos condôminos. Desse modo, nada têm de especial. São loteamentos comuns e, como tal, estão sob a égide dessa Lei estadual e municipal complementares. Ademais, como loteamentos tradicionais que são, não podem ser fechados'".

Ademais, a Constituição do Estado de São Paulo, mais precisamente no inciso VII do art. 180, assim dispõe:

"Art. 180 - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

.....

VII - As áreas definidas em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ter sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos alterados" (grifos nossos).

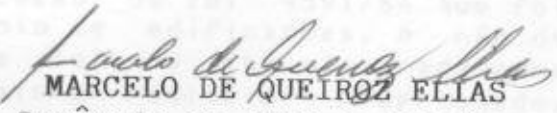
O transcrito dispositivo da Constituição Estadual proíbe terminantemente que se altere, sob qualquer hipótese, a destinação, os fins e os objetivos originalmente estabelecidos em projetos de loteamentos, das áreas institucionais, assim como das áreas verdes, tornando impossível a execução do artigo 2º do analisado Projeto de Lei e, como consequência, comprometendo no todo a referida minuta de lei.



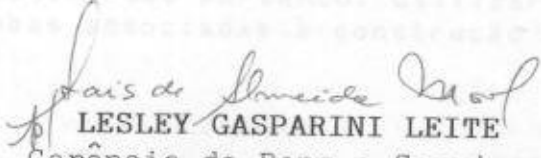
Diante do exposto, concluímos ser impossível juridicamente a implantação dos empreendimentos conhecidos como "loteamentos fechados", tornando ilegal o Projeto de Lei nº 189/91, da Câmara Municipal de Ibiúna.

É o parecer.

São Paulo, 9 de junho de 1992

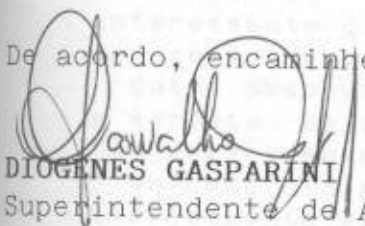

MARCELO DE QUEIROZ ELIAS

Gerência de Bens e Serviços
Técnico Pleno I - Advogado


LESLEY GASPARINI LEITE

Gerência de Bens e Serviços
Gerente - Advogada

De acordo, encaminhe-se.


DIOGENES GASPARINI

Superintendente de Assistência Técnica

gtn

FL 40
Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAM
SDUR - GOT

Referência: Projeto de lei nº 189/91
Interessado: Antônio Carlos de Moraes
Presidente da Câmara Municipal de Ibiúna.
Processo: FPFL nº 0596/92

1. Considerações preliminares

O projeto em pauta dispõe sobre loteamento fechado e dá outras providências.

Ao adotar o termo "loteamento" pressupõe-se a aplicação da lei 6766/79, ou seja, a divisão da gleba em lotes, colocação de guias e sarjetas, doação de áreas públicas ao município (áreas de vias, áreas verdes e áreas institucionais), etc.

Por outro lado se é uma área cercada, sem livre acesso aos cidadãos, pressupõe-se a aplicação da lei 4591/64 que foi feita para tratar de condomínio de edificações, e não de terrenos não construídos. Essa lei que foi elaborada para regulamentar relações comerciais e regime de propriedade, não teve a preocupação de expedir normas urbanísticas, portanto o termo loteamento fechado é uma figura inexistente, embora intensamente executada por empreendedores imobiliários. Sugere-se, portanto, utilizar a expressão "urbanização de glebas associadas à construção de edificações em condomínio".

2. Considerações Específicas

Quanto ao artigo 2º, inciso I, está vago, seria interessante dizer onde estão "essas exigências" que devem ser cumpridas.

Outra observação é quanto a exigência de colocação de guia e sarjeta seja feita à Prefeitura, porque esse ônus a ela e não para o empreendedor?

No que diz respeito ao inciso II do artigo 2º, simplesmente estipular tamanho da área não se tem o controle de seu formato, o que pode dificultar ou comprometer a circulação da cidade. Sugere-se adotar a seguinte redação: "ter a gleba área e configuração tais, que permitam sua inscrição num círculo de diâmetro não superior a 500 (quinhentos) metros." (Documento: O controle de loteamentos e conjuntos em condomínio pelo Município - São Paulo, 1990).

Com essa sugestão chega-se a uma área de 196.250m², muito próxima dos 200.000m² sugeridos por este projeto de lei, e garantindo que a distância maior a ser percorrida dentro da área não poderá exceder a 500 metros. Desta forma a gleba fica mais compacta facilitando a circulação no entorno do empreendimento.

Ainda para facilitar essa circulação de veículos é

FL 41
Fol.

importante ter um artigo que exija logradouros públicos no alinhamento da divisa da gleba, em toda sua extensão, com características de bens de uso comum do povo, de largura não inferior a 10 (dez) metros.

Percebe-se a ausência de um capítulo referente a infrações e penalidades, sendo esse de suma importância, pois sem o qual fica difícil fazer valer a lei.

Sugestões de outros aspectos técnicos possíveis de regulamentação neste projeto de lei.

No que diz respeito aos aspectos ambientais tem-se os seguintes artigos:

Art. - O desmatamento e a terraplanagem são permitidos apenas para execução das obras de saneamento da gleba e de abertura das vias de circulação, devendo ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação natural situadas em encostas de declividade superior a 45 graus a ao longo de qualquer corpo d'água.

Art. - Ao longo das margens de lagoas, lagos e congêneres e ao longo das margens dos córregos ou rios, é obrigatório reservar faixa não edificável, com largura não inferior a 30m (trinta metros), e é expressamente proibida a derrubada de árvores nessa faixa.

Art. - Ao longo de cada lado do eixo ou talvegue de vales secos será reservada faixa não edificável com largura não inferior a 4,5m (quatro metros e meio).

Quanto aos aspectos urbanísticos:

Art. - Os conjuntos de edificações em condomínio deverão ter áreas para lazer e equipamentos comunitários proporcionais à área da gleba vinculada ao conjunto, devendo perfazer 15%, no mínimo, da área da referida gleba.

§ - Nas zonas onde o coeficiente de aproveitamento máximo permitido for superior a 1, a soma das áreas para lazer e equipamentos comunitários deverá ser igual ou superior a 16% da soma das áreas a construir ou construídas.

§ - As áreas para lazer e equipamentos comunitários, até a extensão mínima exigida por esse artigo, deverão ter acesso por via de circulação de veículos.

§ - Setenta por cento, no mínimo, da área total para lazer e equipamentos comunitários deverá ser descoberta.

Art. - Os coeficientes de aproveitamento máximos, nas glebas ocupadas por conjuntos de edificações, são os discriminados a seguir:

Art. - Nos conjuntos de edificações para uso residencial deverá haver, no mínimo, uma quota de m² de área de gleba por unidade autônoma residencial.

Quanto à circulação viária:

Art. - Qualquer gleba a ser ocupada por conjuntos de edificações deverá ter acesso por via com três faixas de rolamento no mínimo, conectando a gleba com via da rede oficial existente.

Art. - As vias de circulação particulares deverão

R. 42
A. J.

garantir que qualquer percurso de uma edificação até uma via com três ou mais faixas de rolamento seja inferior a 400m (quatrocentos metros).

Art. - As servidões de passagem que porventura gravem a gleba a edificar deverão ser garantidas pelas novas vias de circulação.

Art. - As vias secundárias de circulação de veículos deverão conter, no mínimo, duas faixas de rolamento de 3m de largura cada uma, e calçadas de 2m de largura cada uma.

Parágrafo Único - As vias de circulação sem saída deverão ser providas de praças de manobra ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20m (vinte metros) ou um retângulo de 25,50m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros) por 10m (dez metros), com seu lado maior perpendicular ao eixo longitudinal da rua.

Art. - A pista carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

I - declividade longitudinal não superior a 10% e não inferior a 0,5%;

II - declividade transversal, contada do eixo da pista carroçável até o meio-fio, de 0,5 a 3%;

III - raio de curvatura, no limite do leito carroçável, não inferior a 9m, no caso de vias com quatro ou mais faixas de rolamento e não inferior a 6m nas demais vias.

Art. - As vias exclusivas de pedestres obedecerão às seguintes características:

I - largura não inferior a 4% de seu comprimento, respeitando o mínimo absoluto de 2m (dois metros);

II - declividade longitudinal não superior a 15%, ou escadarias.

Quanto às obrigações ao empreendedor:

Art. - São de responsabilidade do empreendedor as obras e instalações de:

I - abertura das vias e respectiva terraplanagem;

II - drenagem superficial (canaletas, guias e sarjetas, sarjetões e similares);

III - distribuição de água e coleta de esgoto;

IV - drenagem profunda (bocas de lobo, bueiros, sangrias, ramais, travessias, galerias e similares);

V - tratamento de calçadas, com pavimentação de faixas de largura não inferior a 80cm;

VI - tratamento das faixas de rolamento que assegure a prevenção da erosão, a correta drenagem de águas pluviais, o controle da lama e poeira e a resistência ao tráfego motorizado, sendo o tratamento mínimo absoluto a compactação, o abaulamento e o revestimento primário da pista e a pavimentação de rampas de declividade superior a 6%.

Art. - Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ter as seguintes características:

I - declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em aterro;

II - revestimento com vegetação rasteira apropriada para controle da erosão, podendo ser dispensado, a critério da

FLS 43
[Signature]

Prefeitura em taludes com altura inferior a 1:3;

III - canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2m;

IV - taludes de altura superior a 3m deverão ser interrompidos com bernas providas de canaletas de drenagem.

Parágrafo Único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção.

(estes artigos sugeridos estão contidos no documento "O controle de loteamentos e conjuntos em condomínio pelo município" São Paulo, 1990).

São Paulo, 25 de maio de 1992

[Signature]

Adriana de Almeida Prado Dias
Técnico Master

De acordo

[Signature]

MARIA NEDJA LETTE DE OLIVEIRA
Gerente da Organização Territorial

CONTROLE DE CONJUNTOS EM CONDOMÍNIO PELO MUNICÍPIO



FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA - CEPAM
Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal

R. 44
A. 1

O CONTROLE DE CONJUNTOS EM CONDOMÍNIO PELO MUNICÍPIO



FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA – CEPAM
Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
ORESTES QUÉRCIA

SECRETARIA DO GOVERNO
CLÁUDIO FERRAZ DE ALVARENGA

FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA - CEPAM

PAULO DE TARSO ARTÊNCIO MUZY
Presidente

JOSÉ APARECIDO DE ARAÚJO
Chefe de Gabinete

YARA M. DE CARVALHO E SILVA STROPPIA
Procuradora Jurídica

LUIZ CARLOS SERRATO
Superintendente Administrativo e Financeiro

DIOGENES GASPARINI
Superintendente de Assistência Técnica

RUI LOBO
Superintendente de Desenvolvimento Administrativo e de
Recursos Humanos

OCTÁCIO ALVES DE ALMEIDA
Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Rural

ARNALDO BORGES
Coordenador de Informação e Documentação

YARA DARCY POLICE MONTEIRO
Coordenadora de Pesquisas e Desenvolvimento

TOMAS VITA
Coordenador de Política Econômica

FL 45
A. J.

O CONTROLE DE CONJUNTOS EM CONDOMÍNIO PELO MUNICÍPIO

"Separata" do volume

O CONTROLE DE LOTEAMENTOS E CONJUNTOS EM CONDOMÍNIO PELO MUNICÍPIO

FL 46
[Handwritten signature]

3.11. O CONTROLE DO PARCELAMENTO ASSOCIADO A CONJUNTOS DE EDIFICAÇÕES

Em vários municípios tem-se discutido a conveniência de expedir normas especiais para conjuntos de edificações, mormente os conjuntos residenciais populares programados por entidades do Poder Público e financiados por bancos do governo federal ou estadual.

A questão surge porque nesses empreendimentos os padrões de ruas, lotes e edificações são ditados por estudos de viabilidade econômico-financeira e têm resultado, muitas vezes, em dimensões inferiores às mínimas fixadas nas normas urbanísticas em vigor nos municípios.

Esses conjuntos se diferenciam dos loteamentos tradicionais porque o arruamento e todas as edificações são projetados de forma integrada e porque as edificações são construídas simultaneamente, ou quase, às redes viárias e de infra-estrutura.

Em alguns municípios, há defensores da elaboração de legislação especial para esses conjuntos, argumentando que, se por um lado é preciso ter normas urbanísticas compatíveis com esses conjuntos, por outro lado a multiplicação de loteamentos com características semelhantes seria indesejável. Outras pessoas ou grupos se posicionam contra o tratamento diferenciado desses empreendimentos, argumentando que eles representam os padrões de habitat efetivamente acessíveis a segmentos consideráveis da população urbana e que não há, portanto, motivos para considerá-los exceções.

Vale a pena examinar a questão mais em detalhe.

O sistema de circulação de conjuntos habitacionais para população de baixa renda inclui freqüentemente ruas estreitas e vias de pedestres. Em termos de interesse coletivo, é preciso que a cidade conte com uma rede adequada de vias principais, de ligação inter-bairros, e com uma distribuição razoável de ruas de padrão compatível com usos comerciais e industriais.

Se isso for garantido, e se a cidade contar com normas de uso e ocupação do solo capazes de proibir que edifícios e atividades geradoras de tráfego intenso se instalem em ruas estreitas, a existência de vários bolsões com vias de acesso local de pouca capacidade de tráfego não será prejudicial. Sob esse enfoque, é irrelevante se esses setores são formados por "conjuntos" ou por loteamentos comuns. Importa que tanto uns quanto outros não prejudiquem a expansão da rede viária principal, e que atendam a normas de uso e ocupação do solo.

As áreas para equipamentos comunitários e para espaços livres de uso público são tanto mais necessárias quanto menor for a faixa

INTRODUÇÃO

O controle urbanístico dos conjuntos em condomínio requer normas afins àquelas usadas em leis de loteamento (referentes a largura de vias, por exemplo) e normas de uso e ocupação do solo.

Neste volume foram reunidos itens que integram um outro trabalho desta Fundação, intitulado "O controle de loteamentos e conjuntos em condomínio pelo Município". Esta apostila complementa o texto intitulado "O controle do uso e da ocupação do solo urbano pelo Município", de autoria de Bona De Villa.

No item 3.11. há considerações sobre conjuntos de edificações implantados em loteamentos "classicos".

O capítulo 4 é dedicado a critérios para elaborar normas urbanísticas voltadas para os conjuntos que implicam urbanização de glebas sem parcelamento.

O item 5.2.2. é um roteiro para orientar a formulação de projetos de leis municipais visando disciplinar conjuntos em condomínio.

R. 47
A. B.

renda dos moradores do bairro. Ao optar por uma diferenciação entre vários tipos de assentamento, o critério deveria ser a densidade de ocupação; nesse caso é para os conjuntos que provavelmente deveriam ser feitas maiores exigências.

Do que concerne a infra-estrutura mínima, é difícil justificar que um conjunto planejado tenha equipamentos de padrão inferior aos de um loteamento popular.

Os requisitos de extensão e configuração dos lotes podem realmente ser diferentes em loteamentos tradicionais e em conjuntos planejados, porque nestes a execução das edificações obedece a um esquema predeterminado de uso e de disposição no terreno, e pode portanto permitir um melhor aproveitamento das áreas livres. Trata-se de casos contemplados no inciso II do artigo 4º da Lei 6.766/79. Além disso, nos conjuntos pode haver áreas descobertas de uso coletivo complementando, ou substituindo, os jardins e quintais de uso privativo de cada unidade residencial. Nesses casos, o parâmetro a ser usado nas normas é a quota de terreno por unidade residencial, e não o tamanho de lote.

Assim, nos conjuntos residenciais cabem:

- a) exigências para sistema viário que garantam ruas de bom padrão para travessias, permitindo ruas estreitas para acesso local;
- b) exigências referentes a áreas públicas para recreação e uso institucional não inferiores às dos loteamentos; a área mínima pode ser expressa em metros quadrados por unidade residencial;
- c) exigências para redes de infra-estrutura não inferiores às dos loteamentos comuns;
- d) área mínima de lote inferior, - se necessário - à dos loteamentos comuns, e expresso em metros quadrados por unidade residencial.

4. O CONTROLE DA URBANIZAÇÃO DE GLEBAS SEM PARCELAMENTO

16,49
Ade

4.1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Já vimos que o objetivo principal das normas urbanísticas referentes ao processo de transformar glebas em áreas aptas a receberem atividades urbanas é garantir condições mínimas de sua inserção na estrutura das cidades. Para isso, é preciso considerar o interesse da coletividade toda, além daquele dos cidadãos que vão ocupar essas "novas" áreas.

Vimos também que há pontos de conflito entre os interesses dos produtores de espaços urbanos e os dos usuários desses espaços.

É preciso frisar agora que a divisão da terra em um número maior ou menor de unidades de propriedade independentes não é condição necessária, nem suficiente, para que glebas sejam transformadas em espaços urbanos.

Apesar disso, a legislação brasileira tem-se voltado, até hoje, quase exclusivamente para o "parcelamento do solo", deixando total ou parcialmente a descoberto o controle de pelo menos três tipos de empreendimentos: os loteamentos em condomínio, os grandes conjuntos de edificações em condomínio e os conjuntos de edificações em que não há transferência de propriedade (imóveis alugados).

A multiplicação de conjuntos grandes, que ocupam terrenos com área equivalente à de vários quarteirões, podendo alcançar até mais de dez quilômetros quadrados, é possibilitada por um conjunto de condições.

A demanda de conjuntos residenciais cresce porque o medo do crime e a carência de serviços públicos tornam atraente, para a população de renda média e alta, morar em recintos fechados, onde serviços coletivos de segurança e de outro tipo são providos através da organização em condomínio.

Nos locais de interesse turístico, há demanda de grandes conjuntos fechados porque oferecem um atrativo adicional: a exclusividade de acesso, para os condôminos, às praias, margens de represas, "marinas", etc.

Os hipermercados, centros de compras, centros empresariais e congêneres são viabilizados, pelo lado da demanda, pela aglomeração da população em cidades médias e grandes e, pelo lado da oferta, pelo sistema econômico que favorece a concentração do capital e formação de empresas de grande porte.

Do lado da oferta, também, há fatores que favorecem as urbanizações sem parcelamento: a articulação de proprietários de terras ou incorporadores, construtores, corretores e bancos, que juntam seus capitais e seus conhecimentos para viabilizar a execução de empreendimentos imobiliários de grande porte e

integrados, isto é, reunindo no mesmo empreendimento o arruamento e as edificações.

4.2. OS LOTEAMENTOS EM CONDOMÍNIO

Ao longo de vários anos, multiplicaram-se - especialmente em áreas litorâneas - empreendimentos com características físicas em tudo análogas aos parcelamentos: arruamento, quarteirões divididos em lotes, infra-estrutura, áreas descobertas de uso coletivo. A comercialização, entretanto, era feita em regime de condomínio, isto é, as ruas e outras áreas de uso comum permaneciam de propriedade particular, transferidas aos compradores dos lotes sob forma de "quotas ideais", assim como se faz com as áreas comuns de prédios de apartamentos. Cada lote, de uso privativo do respectivo condômino, era assim vendido junto com a quota ideal de ruas, praças e outros bens de uso coletivo.

Com o pretexto de não se tratar de parcelamento, e sim de condomínio, deixava-se de obedecer à legislação federal e municipal referente a parcelamento, e recorria-se à Lei Federal 4.591, de 1964, que trata de condomínio imobiliário.

Com esse expediente, o empreendedor deixava de transferir ao domínio do município ruas e áreas para equipamentos públicos e fechava toda a área com muros ou cercas, permitindo o acesso apenas aos condôminos e a pessoas por eles autorizadas.

Ocorre que a Lei 4.591/64 foi feita para regulamentar relações comerciais e regime de propriedade, não com a preocupação de expedir normas urbanísticas. Além disso, trata de condomínio de edificações, e não de terrenos não construídos. Não há legislação federal referente a esse tipo de empreendimento, que é, por isso, uma figura inexistente em termos de direito.

Em São Paulo surgiu uma controvérsia de caráter jurídico, que levou a Corregedoria Geral da Justiça a estabelecer que "É vedado proceder a registro de venda de frações ideais, com localização, numeração e metragem certa, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio ordinário que desatenda aos princípios da legislação civil (cf. arts. 625 e seg.) caracterizadora, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos" (*).

Com essa proibição seriam coibidos, no Estado de São Paulo, os loteamentos em condomínio, mas a questão não fica, a nosso ver, plenamente resolvida.

Admite-se no condomínio com edificações o "...condomínio por unidades autônomas... com inscrição no registro de imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação..." estabelecendo-se que "...será discriminada a

(*) Vide provimento nº 2/83.

R. 50
[assinatura]

parte do terreno ocupada pela edificação e aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva..." (*). Se a existência de imóveis com localização e metragem certa e de uso exclusivo de um condômino é admitida quando há edificação, é lógico estender, por analogia, a possibilidade desse mesmo regime de propriedade para terrenos em que as edificações não foram ainda implantadas. Para resolver o problema formal bastaria complementar a legislação em vigor sobre condomínio imobiliário.

Do ponto de vista urbanístico, entretanto, há problemas sérios gerados pelos grandes empreendimentos em condomínio - ainda que com edificações - que carecem de normas tanto federais como municipais para serem resolvidos. Por esse motivo, vamos desenvolver esse tema no item que segue.

4.3. OS GRANDES CONJUNTOS DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

4.3.1. Considerações iniciais

Os empreendimentos cuja regulamentação vamos discutir são aqueles que apresentam as características definidas a seguir.

- a) Há urbanização de glebas, isto é, de terrenos que não foram previamente submetidos a processo de parcelamento do solo para fins urbanos. Nessas glebas são abertas ruas e há provisão de equipamentos urbanos e espaços livres de uso coletivo. Tanto aquelas como estas, entretanto, permanecem de propriedade privada.
- b) Há imóveis de domínio e uso exclusivo dos respectivos proprietários, e imóveis de uso coletivo, de propriedade e administração comuns. Os primeiros podem ser partes de construções, construções inteiras e terrenos; os segundos são - via de regra - ruas, redes de infra-estrutura, praças e jardins, podendo incluir sedes de clubes e outros equipamentos.
- c) Os imóveis de uso exclusivo não são unidades independentes de propriedade; estão sempre associados à propriedade de "frações ideais" dos bens de uso comum, e não podem ser alienados separadamente destes.

Ocorre que a Lei 6.766/79 trata apenas de parcelamento, e a leitura das definições de loteamento e de desmembramento constantes do texto dessa lei permite concluir que, não havendo abertura de "logradouros públicos" nem subdivisão da gleba em "lotes", não se configura parcelamento e, conseqüentemente, não é preciso obedecer ao disposto nessa lei.

(*) Cf. Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

A Lei 4.591/64, por sua vez, não tem nenhum dispositivo referente a requisitos urbanísticos.

Em conclusão, não há nenhuma lei federal que trate de questões urbanísticas associadas a empreendimentos em condomínio.

4.3.2. Problemas e vantagens a considerar

Nos conjuntos em condomínio é muito comum haver cercas ou muros ao longo de todas as divisas, e tanto o acesso a edificações no conjunto quanto a travessia da área são restritos aos condôminos e a seus autorizados. Dependendo do tamanho das áreas e de sua localização, esse fechamento pode provocar prejuízos mais ou menos graves para a coletividade.

Nas cidades, formam-se "ilhas" que precisam ser contornadas pela rede viária pública, dificultando a circulação de pedestres e, no caso de conjuntos muito grandes, até mesmo o traçado de rotas de transportes coletivos.

Nas áreas litorâneas há uma agravante: os grandes empreendimentos fechados dificultam - e chegam mesmo a impedir - o acesso do público a praias ou costões, contrariando o direito, que é de todos, ao usufruto do litoral para lazer ou para pesca. A privatização do acesso a praias ou outros locais de interesse turístico provoca a valorização dos imóveis lindeiros a esses locais e uma relativa desvalorização das áreas mais afastadas. Interessa, portanto, às pessoas de alta renda (que podem se apropriar dos imóveis privilegiados) e aos empresários voltados para esse segmento do mercado. São prejudicados, em contrapartida, os moradores e turistas de renda média e baixa e as pessoas que retiram seu sustento da pesca artesanal e atividades correlatas.

Uma outra desvantagem, do ponto de vista do interesse coletivo, é a ausência de áreas públicas para equipamentos comunitários nas glebas urbanizadas sem parcelamento.

Os empreendedores costumam argumentar que não há necessidade de áreas públicas porque os equipamentos coletivos dos conjuntos supõem a dos condomínios, e com vantagem para os órgãos públicos, que não arcam com o ônus de sua complementação e manutenção.

Essa afirmação corresponde à verdade apenas em parte. Com efeito, a demanda por áreas de recreação e lazer pode ser suprida por equipamentos administrados pelo condomínio, mas os ocupantes de grandes conjuntos também contribuem para geração de demanda por escolas, postos de polícia, centros de saúde, etc., esse tipo de serviço não é instalado nas áreas de uso comum dos condôminos.

16,51
AL

Por outro lado, esses tipos de empreendimentos podem apresentar vantagens.

Um dos seus aspectos positivos é a tendência a serem efetivamente ocupados, mais rapidamente do que os loteamentos.

Um segundo aspecto positivo é a maior facilidade que oferecem (se o responsável pelo projeto for competente) para utilização correta do terreno. Não sendo necessário retalhar a maior parte da gleba em parcelas de uso privativo, pode-se agrupar edificações nos locais mais apropriados para arruamento e preservar fundos de vale, matas e outros elementos de valor paisagístico, destinando-os a uso em comum, para recreação e lazer.

Um terceiro aspecto positivo pode ser o fato da instalação e manutenção de boa parte dos equipamentos e serviços urbanos e comunitários ficarem a cargo dos condôminos, deixando de onerar a administração pública, enquanto o condomínio não for dissolvido.

4.3.3. Normas Municipais

4.3.3.1. Objetivos e instrumentos de controle

Para exercer controle da urbanização associada a grandes conjuntos de edificações, o município pode recorrer a normas de uso e ocupação do solo e ao estabelecimento de condições para que determinados terrenos sejam considerados edificáveis para fins urbanos.

Com a Constituição de 1988, pode-se afirmar que as responsabilidades dos municípios sobre ordenamento do solo urbano lhes conferem competência para exigir, por lei municipal, a transferência para seu domínio de parte de glebas urbanizadas mediante empreendimentos em condomínio, de forma análoga ao que ocorre nos parcelamentos.

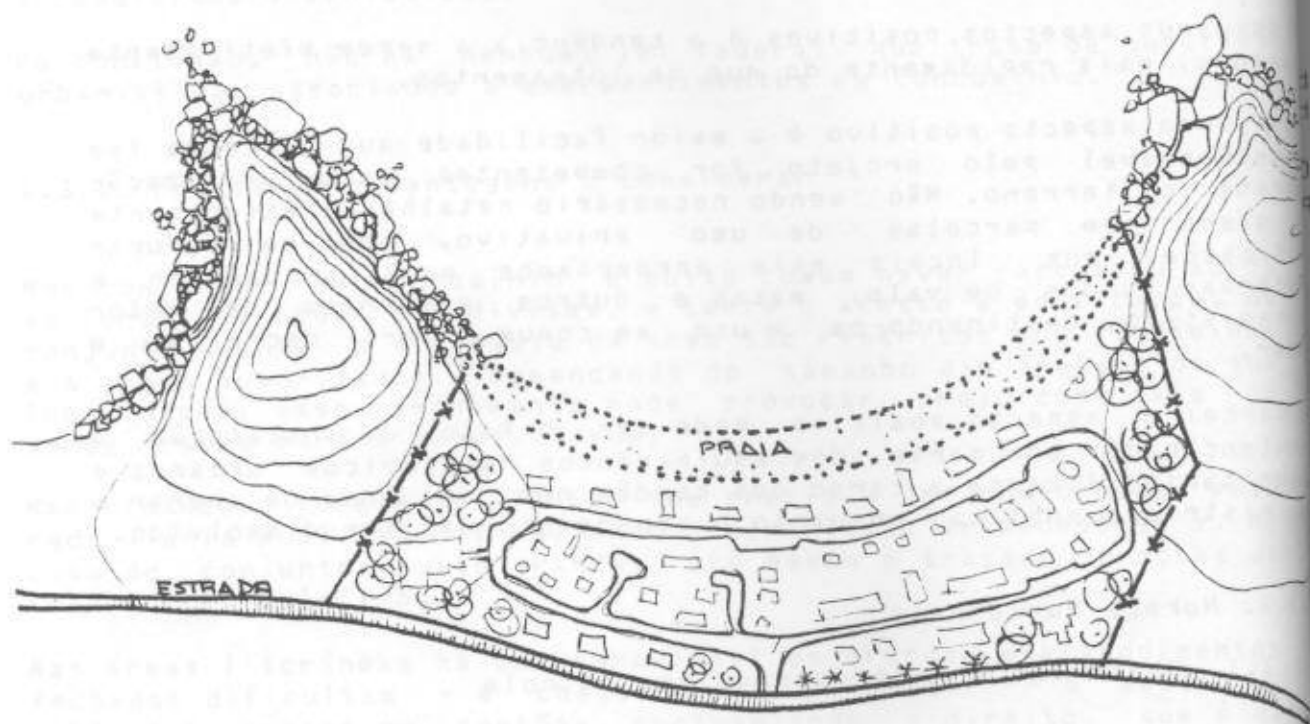
Sobre o entendimento, por exemplo, do jurista Paulo José Villela Lomar, expresso por ocasião de seminário sobre Leis Orgânicas Municipais (*).

A questão, entretanto, é ainda controversa. Por isso, neste texto são explorados apenas os meios de controle indiscutivelmente a disposição do poder local.

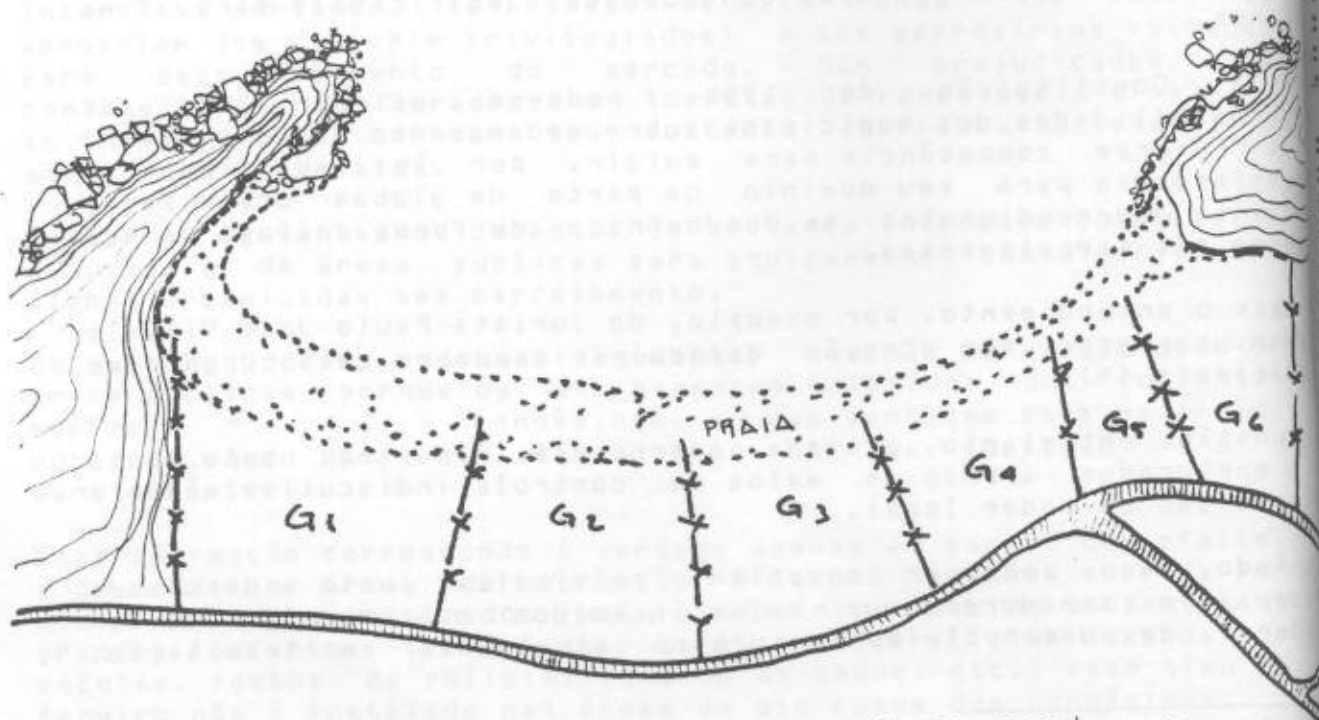
Em todo caso, pode ser conveniente reivindicar junto a deputados federais e senadores, que sejam incluídos nos projetos de lei federal de desenvolvimento urbano atualmente em tramitação,

(*) Realizado em 12 de janeiro de 1990, na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

FIG. .



URBANIZAÇÃO EM CONDOMÍNIO DE GRANDE GLEBA,
PRIVATIZANDO PRAIA



RISCO DE PRIVATIZAÇÃO, COM GLEBAS PEQUENAS E CONTÍNUAS

16/52
[Handwritten signature]

repositivos sobre exigências de áreas públicas nas urbanizações de glebas sem parcelamento.

Os objetivos da regulamentação são indicados no quadro sinóptico a seguir.

QUADRO SINÓPTICO

URBANIZAÇÕES DE GLEBAS SEM PARCELAMENTO

CARACTERÍSTICAS	: OBJETIVOS DA REGULAMENTAÇÃO	: OBSERVAÇÕES
1. Caracteriza a passagem do uso rural (ou não - uso) de uma gleba para o uso urbano.	1. Evitar a ocupação de áreas inadequadas e preservar recursos naturais.	: Não enquadramento do condomínio : na Lei 6.766/79 e, conseqüentemente, possibilidade de escapar : da obrigação de transferência : ao município de parte da gleba.
2. O acesso só é permitido aos condôminos e a seus autorizados.	2. Evitar grandes desvios de eixos viários e de rotas de transportes coletivos.	:
3. Contém vias particulares que atendem aos condôminos, não às necessidades da população em geral.	3. Evitar a privatização de praias e outros bens públicos.	:
4. Gera demanda de equipamentos e serviços urbanos e comunitários parcialmente atendida pelo empreendimento (instalações particulares dentro da gleba).	4. Garantir condições de atendimento por parte do Poder Público na eventualidade de dissolução do condomínio.	:
5. Não há subdivisão total da propriedade imobiliária; criam-se áreas de uso e domínio privativo e áreas de uso coletivo.	5. Estabelecer relações entre áreas construídas e áreas de terreno equivalentes àquelas impostas a edificações em parcelamentos tradicionais.	: Necessidade de normas diferentes : das tradicionais. Exemplo: é mais : importante regular afastamento : entre edificações do que recuos; : ganham importância normas para : vias particulares e para áreas : descobertas e ajardinadas.
6. Pode haver divisão física dos imóveis: terrenos de uso e domínio privativo semelhantes a lotes.		:
7. O projeto das edificações e o projeto das vias e de outros espaços descobertos são concomitantes.		:

4.3.3.2. A prevenção de fechamento de áreas muito grandes

Na esfera municipal, pode-se reivindicar junto a deputados federais e senadores a inclusão, nos projetos de lei federal de desenvolvimento urbano atualmente em tramitação, de dispositivos que permitam exigir áreas públicas nas urbanizações de glebas sem parcelamento.

Enquanto as dúvidas judiciais ainda persistem, é conveniente aproveitar as possibilidades de controle de competência incontestada do governo local.

Para isso, pode-se utilizar o direito que o governo municipal tem de estabelecer condições para os terrenos em que se façam edificações para fins urbanos.

Vamos indicar a seguir várias alternativas juridicamente viáveis, e seus efeitos.

A opção por diferentes graus de restrições aos grandes conjuntos fechados depende da força política relativa dos representantes dos vários interesses em jogo, e também das características geográficas do município e da cidade.

Alternativa "A"

Estabelecer, em lei municipal, que edificações destinadas a usos urbanos, inclusive edificações pertencentes a conjuntos em condomínio, somente poderão ser construídas em lotes resultantes de processo regular de parcelamento para fins urbanos.

Definir, em lei municipal, em que zonas do município e para que tipo de atividade essa obrigação pode ser dispensada. O objetivo de estabelecer isenções é evitar que essa norma alcance pequenas indústrias, postos de gasolina e restaurantes, por exemplo, que ao se situar na beira de estradas e fora de loteamentos não prejudicam a comunidade.

É preciso deixar claro, por outro lado, que recreação e lazer são usos urbanos, e que chácaras de recreio e casas de fim de semana pertencem a essa categoria.

O efeito de uma lei desse tipo é obrigar os conjuntos em condomínio a se instalarem em áreas arruadas em conformidade com a legislação federal e municipal de parcelamento. Isto significa que sempre haverá vias e reserva de áreas públicas para equipamentos comunitários, e que a extensão dos conjuntos fechados não poderá ser maior do que a extensão máxima dos quarteirões, resultante das normas para vias de circulação nos loteamentos. Em outras palavras, garante-se uma malha de vias públicas, e cada quarteirão pode ser ocupado por um

1553
AJ

apreendimento em condomínio, ao invés de ser desmembrado em lotes.

Alternativa "B"

Consiste em adotar a alternativa "A", mas associada à concessão, para particulares, do direito real de uso de algumas ruas e - caso seja considerado conveniente - de algumas áreas públicas reservadas para equipamentos comunitários.

Com isso, permite-se que, a critério do Poder Público local, alguns conjuntos de quarteirões constituam recintos fechados, com acesso controlado, mas as ruas e praças dentro deles não se tornam bens de propriedade privada. A concessão de uso pode ter prazo determinado, e pode-se estabelecer cláusulas cuja desobediência implique revogação da concessão.

Essa solução é adotada pela Lei 9.413/81 do município de São Paulo.

A Constituição do Estado de São Paulo veda a alteração de áreas "verdes ou institucionais" (art. 180, VII). A prevalecer este dispositivo (considerado inconstitucional por vários juristas) a concessão de direito real de uso sobre essas áreas fica impossibilitada, nos municípios paulistas.

Alternativa "C"

Permite-se a edificação para fins urbanos em glebas, mas estabelecem-se condições para que essas glebas possam receber tais edificações.

De acordo com a norma desse tipo poderia ter a seguinte redação:

As edificações, inclusive aquelas pertencentes a conjuntos em condomínio, destinadas a usos urbanos, aí incluídos recreação e lazer, somente poderão ser construídas em:

I - lotes resultantes de processo regular de parcelamento para fins urbanos;

II - glebas que atendam aos seguintes requisitos:

- a) estar toda a extensão das divisas da gleba no alinhamento de logradouros públicos, com característica de bens de uso comum do povo, de largura não inferior a metros; (*)

(*) adotar a largura admitida pelas normas de loteamento.

- b) ter a gleba área e configuração tais, que permitam sua inscrição num círculo de diâmetro não superior a metros. (**)

O efeito desse tipo de norma é garantir que a edificação em glebas seja acompanhada pela formação de uma rede de passagens abertas ao público em geral. Se o círculo em que cada gleba deve estar inscrita for de diâmetro inferior ou igual a 800m, por exemplo, a distância entre ruas será da ordem de 550-600m. (ver figura 24)

Não se garante a reserva de áreas públicas para equipamentos comunitários dentro das glebas.

O empresário que quiser urbanizar glebas que não atendem aos dois requisitos "a" e "b" pode seguir dois caminhos: abrir ele mesmo os logradouros públicos ou solicitar sua abertura à Prefeitura.

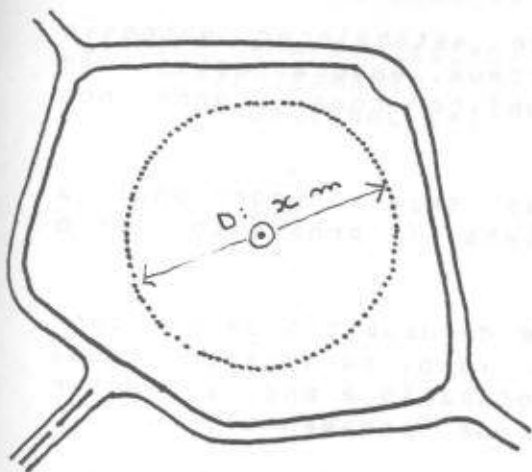
Se ele abrisse as ruas, seu projeto recairia automaticamente no caso de parcelamento; ele teria que obedecer à Lei Federal 6.766/79 e à legislação municipal sobre loteamento. Teria que transferir ao domínio do município ruas e áreas para equipamentos comunitários. A hipótese mais provável é então que o empreendedor solicite à prefeitura a abertura dos logradouros públicos necessários. A prefeitura poderá optar por não fazer nada, indeferindo o pedido de edificar, ou por abrir as ruas, desde que o proprietário da gleba colabore, doando, por exemplo, os terrenos necessários. Abrir as ruas recorrendo à desapropriação é uma estratégia onerosa para o Poder Público e, portanto, desaconselhável.

É possível, num município, adotar o controle pela alternativa "A" em determinadas zonas, o controle pela alternativa "B" em outras zonas e o controle pela alternativa "C" em outras zonas ainda.

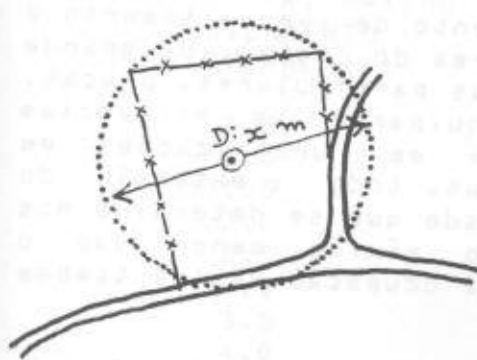
(**) sugere-se + ou - 400m.

4654
[Signature]

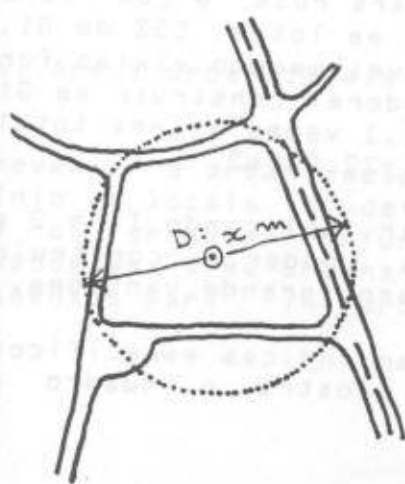
FIG. 24



GLEBA QUE NÃO ATENDE AO
 REQUISITO DE PODER SER INSCrita
 NUM CIRCULO DE DIÂMETRO = $x m$



GLEBA QUE NÃO ATENDE AO
 REQUISITO DE TER TODAS AS
 DIVISAS NO ALINHAMENTO DE
 LOGRADOUROS PÚBLICOS



GLEBA QUE ATENDE AOS DOIS
 REQUISITOS

4.3.3.3. Áreas destinadas a equipamentos comunitários e coeficiente de aproveitamento

Nos condomínios, o poder municipal pode estabelecer extensão mínima para áreas descobertas de uso comum, embora estas não sejam transferidas ao patrimônio público como ocorre nos loteamentos.

É desejável que a extensão dessas áreas seja proporcional à densidade de ocupação prevista para a gleba. (A propósito, ver o item 3.7.2. deste volume).

O indicador mais apropriado da densidade de ocupação de uma zona é o coeficiente de aproveitamento. Por isso, para haver alguma previsibilidade quanto à densidade de ocupação é preciso contar com normas de uso e ocupação do solo (Lei de Zoneamento).

Ao se estabelecer índices máximos de aproveitamento para conjuntos em condomínio, é preciso considerar suas peculiaridades.

Nos loteamentos tradicionais, o coeficiente de aproveitamento é calculado em relação à área líquida (área do lote). Um grande terreno com conjunto de edificações e ruas particulares, praças, etc. constitui uma área bruta. Para equiparar as exigências feitas em loteamentos tradicionais e em urbanizações em condomínio pode-se considerar, para estas, toda a extensão do terreno (inclusive ruas, praças, etc.) desde que se determine nos condomínios coeficiente de aproveitamento máximo menor que o exigido em lotes tradicionais. A taxa de ocupação máxima também deverá ser menor.

Imaginemos, por exemplo, duas glebas G1 e G2, de 100.000m² cada uma.

Na gleba G1 faço um loteamento com 25% para ruas e 20% para outras áreas públicas. Sobram, para dividir em lotes, 55% de G1, isto é, 55.000m². Se o coeficiente de aproveitamento máximo for $I_a = 2$ e a taxa de ocupação máxima 40%, poderei construir em G1 $55.000m^2 \times 2 = 110.000 m^2$, representando 1,1 vezes a área total da gleba e ocupando $0,4 \times 55.000m^2$, ou seja, 22.000m².

Na gleba G2 urbanizo e construo sem lotear. Aplicando $I_a = 2$ e ocupação de 40% à área total da gleba, poderia construir 200.000m², ocupando 40.000 m². Teria, por isso, grande vantagem.

Para evitar essa diferenciação, convém fixar índices específicos para a urbanização sem parcelamento, como mostra o quadro a seguir.

Pls 65
[Signature]

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO EM LOTEAMENTOS TRADICIONAIS E ÍNDICE EQUIVALENTE EM CONJUNTOS EM CONDOMÍNIO

10 caso: área para circulação e para equipamentos comunitários igual a 35% da área da gleba

ÍNDICE DE APR. MÁXIMO
P/LOTEAMENTO
TRADICIONAL (*)

ÍNDICE DE APR. MÁXIMO
P/CONJUNTO
EM CONDOMÍNIO (**)

0,5	0,3
1,0	0,6
1,5	1,0
2,0	1,3
2,5	1,6
3,0	2,0
3,5	2,3
4,0	2,6

20 caso: área para circulação e para equipamentos comunitários igual a 45% da área da gleba

ÍNDICE DE APR. MÁXIMO
P/LOTEAMENTO
TRADICIONAL (*)

ÍNDICE DE APR. MÁXIMO
P/CONJUNTO
EM CONDOMÍNIO (**)

0,5	0,3
1,0	0,5
1,5	0,8
2,0	1,1
2,5	1,4
3,0	1,6
3,5	1,9
4,0	2,2

(*) calculado sobre a área do lote

(**) calculado sobre a área da gleba

4.3.3.4. Áreas urbanizáveis sem parcelamento e outros requisitos

Para prevenir a urbanização por conjuntos de edificações em condomínio em locais inadequados, o município pode determinar em lei que os grandes conjuntos de edificações só possam ser localizados em área urbana ou de expansão urbana, tal qual os parcelamentos para fins urbanos, ou até mesmo em algumas zonas penais.

O Poder Público municipal pode ainda exigir, nas urbanizações de glebas sem loteamento, requisitos iguais ou análogos aos da lei de parcelamento, referentes a áreas não edificáveis, infraestrutura obrigatória, e geometria das vias de circulação (que, no caso, são vias particulares).

PL 56
[Signature]

5.2.2. Minuta de Projeto de Lei para Conjuntos em Condomínio

CAPITULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPITULO II - DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

CAPITULO III - DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPITULO IV - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPITULO V - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

PROJETO DE LEI No

Dispõe sobre urbanização de glebas, associada à construção de edificações em condomínio no território do Município de e dá outras providências.

..... Prefeito Municipal de no exercício de suas atribuições, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte lei.

CAPITULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1o - Toda construção de conjuntos de edificações em glebas é regulada pela presente lei, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

OBS: Esta lei complementa o código de edificações (ou de obras).

Art. 2o - Esta lei tem como objetivo fixar requisitos urbanísticos para conjuntos de edificações para fins urbanos, disciplinando, entre outros elementos, as áreas não edificáveis, as áreas de uso comum e as vias de circulação particulares no interior de glebas.

OBS: Esta lei visa regular os conjuntos feitos em terrenos que não resultaram de parcelamentos do solo para fins urbanos. Ver item 4.3. deste volume.

Art. 3o - Para efeito desta lei, são adotadas as seguintes definições:

OBS: Depois de pronta a minuta da lei, cabe rever estas definições e retirar os termos que não foram utilizados no texto.

- alinhamento - é a linha divisória entre o logradouro público e os terrenos lindeiros;
- alvará - de obras - é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

Fls 57
Afr.

- área construída - é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação, ou conjunto de edificações, excetuadas as áreas de garagem;
- área para lazer e equipamentos comunitários - é a parcela de terreno de propriedade comum aos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma, nem reservada para circulação de veículos;
- área ocupada - é a área da projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;
- coeficiente de aproveitamento - é a relação entre a área construída de um conjunto de edificações e a área do terreno a ele vinculado;
- conjunto de edificações em condomínio - é o conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica a existência de unidades autônomas, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns;
- equipamento comuns de um conjunto em condomínio - são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;
- faixa de rolamento - é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;
- faixa, ou área, não edificável - é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;
- gleba - é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a 5000m² (cinco mil metros quadrados) e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

OBS: Pode-se adotar uma área mínima diferente. Ver item 3.2.2. deste volume. Esta definição é muito importante, porque esta lei trata da urbanização de glebas inerente à construção de conjuntos de edificações.

- logradouro público - é a área de propriedade pública e de uso comum da população, destinada prevalentemente a circulação;
- passeio ou calçada - é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;
- pista carroçável - é a parte da via reservada ao tráfego de veículos;
- taxa de ocupação - é a relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área total do terreno a ela vinculado;

- termo de verificação - é o ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação pertinente;
- unidade autônoma - é o conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário, posseiro ou inquilino;
- unidade autônoma residencial - é um conjunto de compartimentos de uso privativo, para moradia;
- via de circulação particular - é a área descoberta de uso comum destinada exclusiva ou prevalentemente a circulação de veículos.

CAPITULO II

DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

Art. 4o - Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações cuja construção implique a abertura de vias de circulação particulares no interior de glebas, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes elementos e informações:

I - mapa de situação da gleba, em ... vias, contendo:

a - referência para perfeita localização da gleba a ser urbanizada e edificada, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referências de nível, R.N.

b - localização dos logradouros e dos equipamentos públicos urbanos e comunitários situados nas adjacências da gleba.

II - planta da gleba, na escala: 1: ... ou 1: ... em ... vias contendo:

a - divisas da área a ser urbanizada e edificada;

b - curvas de nível de cinco em cinco metros ou de dois em dois metros, bem como a respectiva referência de nível - R.N.;

c - localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

d - indicação e denominação de vias dos arruamentos contíguos a todo o perímetro.

OBS: Em caso de gleba pequena e próxima da cidade, pode-se apresentar todas as informações numa só planta.

Fls 58
Hj

Art. 5o - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - o rol das obras, quando necessárias, que permitirão a execução das edificações e que deverão ser executadas antes da abertura de vias de circulação particulares:

OBS: Ver Artigos 9o e 10

II - o traçado aproximado e as seções-tipo das vias que deverão dar continuidade a logradouros públicos, na eventualidade de dissolução do condomínio;

III - a localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de áreas não edificáveis;

IV - as restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa a gleba a ser urbanizada e edificada.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

Art. 6o - O projeto das vias de circulação particulares, dos equipamentos comuns e das edificações, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação.

Parágrafo único - A Prefeitura regulamentará, por decreto, as condições para apresentação e aprovação do projeto e para expedição do alvará de obras.

Art. 7o - Estando o projeto de acordo com esta Lei e com a Legislação Federal, Estadual e Municipal pertinente, será aprovado.

Art. 8o - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, expedirá o termo de verificação e concederá o habite-se.

CAPITULO III

DAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 9o - Nenhuma edificação para fins urbanos será permitida em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações, antes de executados os serviços ou obras de saneamento ou escoamento de águas.

Parágrafo único - Os conjuntos de edificações em condomínio, bem como a abertura das respectivas vias de circulação, só poderão ser executados em zona urbana ou de expansão urbana definida por lei municipal, e em locais onde o parcelamento do solo para fins urbanos não seja vedado pela Legislação Federal, Estadual e Municipal.

Art. 10 - As edificações pertencentes a conjuntos em condomínio, destinadas a usos urbanos, aí incluídos recreação e lazer, somente poderão ser construídas em:

I - lotes resultantes de processo regular de parcelamento para fins urbanos, ou

II - glebas que atendam aos seguintes requisitos:

a - estar toda a extensão das divisas da gleba no alinhamento de logradouros públicos, com características de bens de uso comum do povo, de largura não inferior a 10 (dez) metros;

b - ter a gleba área e configuração tais, que permitam sua inscrição num círculo de diâmetro não superior a 500 (quinhentos) metros.

OBS: Ver a justificativa desta norma, bem como alternativas para a mesma, no item 4.3. deste volume.

Art. 11 - O desmatamento e a terraplanagem são permitidos apenas para execução das obras de saneamento da gleba e de abertura das vias de circulação, devendo ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação natural situadas em encostas de declividade superior a 45 graus e ao longo de qualquer corpo d'água.

Art. 12 - Ao longo das margens de lagoas, lagos e congêneres e ao longo das margens dos córregos ou rios, é obrigatório a reserva de faixa não edificável, com largura não inferior a 30m (trinta metros), e é expressamente proibida a derrubada de árvores nessa faixa.

Art. 13 - Ao longo de cada lado do eixo ou talvegue de vales secos será reservada faixa não edificável com largura não inferior a 4,5m (quatro metros e meio).

OBS: A largura total soma, assim, no mínimo, 9 metros. Nos municípios com problemas de enchentes convém estudar a ampliação das faixas não edificáveis. Ver item 3.5. deste volume.

Art. 14 - Os conjuntos de edificações em condomínio deverão ter áreas para lazer e equipamentos comunitários proporcionais à área da gleba vinculada ao conjunto, devendo perfazer 15%, no mínimo, da área da referida gleba.

1259
[assinatura]

§ 1o - Nas zonas onde o coeficiente de aproveitamento máximo permitido for superior a 1, a soma das áreas para lazer e equipamentos comunitários deverá ser igual ou superior a 16% da soma das áreas a construir ou construídas.

OBS: Ver definição dos termos utilizados neste artigo no Artigo 3o.

§ 2o - As áreas para lazer e equipamentos comunitários, até a extensão mínima exigida por esta lei, deverão ter acesso por via de circulação de veículos.

§ 3o - Setenta por cento, no mínimo, da área total para lazer e equipamentos comunitários deverá ser descoberta.

Art. 15a - Os coeficientes de aproveitamento máximos, nas glebas ocupadas por conjuntos de edificações, são os discriminados a seguir:

... ..

OBS: O objetivo deste artigo é adequar os diferentes coeficientes máximos, por zona, e se aplica nos municípios onde há lei de uso e ocupação do solo (ver item 4.3.3. deste volume); o artigo seguinte cabe para municípios onde não há ainda controle do aproveitamento dos terrenos.

Art. 15b - O coeficiente de aproveitamento máximo, nas glebas ocupadas por conjuntos de edificações em condomínio, é de 1 (um).

Art. 16 - Nos conjuntos de edificações para uso residencial deverá haver, no mínimo, uma quota de m2 de área de gleba por unidade autônoma residencial.

OBS: Esta norma limita a densidade residencial dos conjuntos; a quota de terreno deve ser estudada considerando as condições locais. Em caso de conjuntos de casas, pode ser de cerca de 250 m2, ou mais; em caso de conjuntos de prédios, convém que não seja inferior a 70m2.

Art. 17 - Qualquer gleba a ser ocupada por conjuntos de edificações deverá ter acesso por via com três faixas de rolamento no mínimo, conectando a gleba com via da rede oficial existente.

Art. 18 - As vias de circulação particulares deverão garantir que qualquer percurso de uma edificação até uma via com três ou mais faixas de rolamento seja inferior a 400m (quatrocentos metros).

Art. 19 - As servidões de passagem que porventura gravem a gleba a edificar deverão ser garantidas pelas novas vias de circulação.

Art. 20 - As vias secundárias de circulação de veículos deverão conter, no mínimo, duas faixas de rolamento de 3m de largura cada uma, e calçadas de 2m de largura cada uma.

Parágrafo Único - As vias de circulação sem saída deverão ser providas de praças de manobra ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20m (vinte metros) ou um retângulo de 25,50m por 10m, com seu lado maior perpendicular ao eixo longitudinal da rua.

Art. 21 - A pista carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

I - declividade longitudinal não superior a 10% e não inferior a 0,5%;

II - declividade transversal, contada do eixo da pista carroçável até o meio-fio, de 0,5 a 3%;

III - raio de curvatura, no limite do leito carroçável, não inferior a 9m, no caso de vias com quatro ou mais faixas de rolamento e não inferior a 6m nas demais vias.

Art. 22 - As vias exclusivas de pedestres obedecerão às seguintes características:

I - largura não inferior a 4% de seu comprimento, respeitando o mínimo absoluto de 2m (dois metros);

II - declividade longitudinal não superior a 15%, ou escadarias.

Art. 23 - São de responsabilidade do empreendedor as obras e instalações de:

I - abertura das vias e respectiva terraplanagem;

II - drenagem superficial (canaletas, guias e sarjetas, sarjetões e similares);

III - distribuição de água e coleta de esgoto;

IV - drenagem profunda (bocas de lobo, bueiros, sangrias, ramais, travessias, galerias e similares);

V - tratamento de calçadas, com pavimentação de faixas de largura não inferior a 80cm;

VI - tratamento das faixas de rolamento que assegure a prevenção da erosão, a correta drenagem de águas pluviais, o controle da lama e poeira e a resistência ao tráfego motorizado, sendo o tratamento mínimo absoluto a compactação, o abaulamento e o revestimento primário da pista e a pavimentação de rampas de declividade superior a 6%.

FL. 60
A. J.

Art. 24 - Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ter as seguintes características:

I - declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em corte e 1:2,5 (40%) para taludes em aterro;

II - revestimento com vegetação rasteira apropriada para controle da erosão, podendo ser dispensado, a critério da Prefeitura em taludes com altura inferior a 1m ou declividade inferior a 1:3;

III - canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saída, caso o talude tenha altura superior a 2m;

IV - taludes de altura superior a 3m deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

Parágrafo Único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção.

CAPITULO IV

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 25 - Aplicam-se, no que couber, às infrações aos dispositivos desta Lei, as penalidades previstas na legislação referente a loteamentos e a edificações.

CAPITULO V

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 26 - A execução de obras cujo projeto tenha sido, comprovadamente, apresentado para aprovação aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior à de publicação desta Lei, reger-se-á pela legislação em vigor na data da referida apresentação.

Art. 27 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

, de de 19

PREFEITO MUNICIPAL

22.61
[Handwritten signature]

Coordenadoria de Informação e Documentação – CID
Arnaldo Borges

Gerência de Edições e Divulgação
Ana Maria Quintães

Serviço de Programação Visual
Maria Anália Moitinho Amaral

Impressão e Acabamento
Gráfica da FPFL – CEPAM

Tiragem: 200 exemplares



CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO

12/62

CERTIDÃO:

Certifico que na presenta data foi juntado ao Projeto de Lei nº. 189/91, o parecer nº. 15611, enviado pelo' Ofício CEPAM nº. 1726/92, elaborado pela Fundação Pre feito Faria Lima, conforme despacho do Sr. Presidente. Certifico mais, em face da juntada do parecer, encami nho o referido projeto às Comissões novamente para ' exararem o competente parecer.
Ibiúna, 29 de junho de 1992.

Gabriel Vieira
Diretor de Divisão do Procs. Legislativo

EXMO. SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA - SP

CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO

de f. no.
S. 29-06-92

Fl. 63
[Signature]

SENHOR PRESIDENTE:

LOURIVAL CORREIA DE ARAÚJO, vereador
desta casa de Leis, vem respeitosamente, a presença de V.Exa.,
a fim de requerer o arquivamento do Projeto de Lei nº 189/91
que trata sobre LOTEAMENTO FECHADO.

NESTES TERMOS
P. DEFERIMENTO,

Ibiúna, 26 de junho de 1992.

[Signature]
LOURIVAL CORREIA DE ARAÚJO.



SECRETARIA

CÂMARA MUNICIPAL DE IBIÚNA

ESTADO DE SÃO PAULO

FL. 64
[Handwritten signature]

CERTIDÃO:

Certifico que no expediente da Sessão Ordinária do dia 29 p. passado foi apresentado pelo Vereador ' Lourival Correia de Araujo, autor do Projeto de ' Lei nº. 189/91, requerimento solicitando o arquivamento da proposição.

Certifico mais, em face do Despacho do Sr. Presidente deferindo o requerido, referido Projeto de ' Lei ficará arquivado nos anais desta Casa de Leis. Ibiúna, 30 de junho de 1992.


Amauri Gabriel Vieira
Diretor de Divisão do Proceso Legislativo