

## PROJETO DE LEI Nº. 010/2011.

**DISPÕE SOBRE CONCESSÃO ESPECIAL DE USO DE ÁREAS PÚBLICAS PARA FINS DE CONSTITUIÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**DOUTOR PEDRO JOSÉ BRANDÃO DOS REIS**, Prefeito Municipal de José Bonifácio, Estado de São Paulo, e etc...

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal Aprovou e ele Sanciona e Promulga, a seguinte Lei:-

**Art. 1º** - Considera-se Condomínio a modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço, disciplinado pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, podendo ocorrer em concordância com o Plano Diretor do Município, Lei Complementar, nº 006, de 28 de Novembro de 2007.

**Art. 2º** - Considera-se “**loteamentos fechados**” a modalidade de parcelamento de solo com as seguintes características:

**§ 1º** - Podem ser implantados somente na Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana Mista e Zona de Urbanização de Interesse Turístico, definidas pelo Plano Diretor do Município.

**§ 2º** - Devem atender a todas as disposições urbanísticas, sanitárias e administrativas aplicadas ao parcelamento de solo preconizadas no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

**§ 3º** - Uso exclusivo para fins residencial unifamiliar de forma horizontal ou vertical.

**§ 4º** - Vias de circulação e os espaços livres de uso público (áreas verdes e sistema de lazer), gravados de concessão de direito real de uso em prol de figura jurídica constituída na forma da Lei.

**§ 5º** - Adoção de acessórios privativos como muros, cancelas, guaritas, portarias e outros com finalidade de controlar o acesso ao empreendimento.

**§ 6º** - A reserva de área pública, definida pelo Plano Diretor do Município, como Área Institucional, localizada fora da área com controle de acesso, em local a ser indicado pela Administração Municipal, excetuadas àquelas indispensáveis à implantação de equipamentos urbanos, tais como: reservatório, estações elevatórias e poços artesianos.

**Art. 3º** - O empreendedor deve informar à Administração Municipal, quando da solicitação das Diretrizes Preliminares, em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, do interesse em implantar o “**loteamento fechado**”.

**Art. 4º** - Os espaços livres de uso público, definidos pelo Plano Diretor do Município, como áreas verdes e sistema de lazer, situar-se-ão dentro da área fechada, em locais escolhidos pelo loteador e o Executivo, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 5º** - Após o registro do empreendimento, junto ao Oficial de Registro de Imóveis deverá ser constituída, a pedido do interessado, através de Decreto do Executivo, a Concessão de Direito Real de Uso sobre as áreas verdes, sistema de lazer e vias internas, passando ao concessionário a responsabilidade por sua manutenção e conservação, não podendo ter suas destinações alteradas.

**§ 1º** - O Município, a seu critério, poderá executar os serviços de manutenção e conservação das áreas verdes, sistema de lazer e vias internas do empreendimento, mediante o pagamento do preço correspondente.

**§ 2º** - Cada unidade autônoma do empreendimento, será tratada como prédio isolado, competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros relativo ao imóvel.

**Art. 6º** - O empreendedor terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados do registro de que trata o art. 5º, para constituir a pessoa jurídica que será a responsável pelo empreendimento.

**Parágrafo único** - Até a constituição da pessoa jurídica o empreendedor será o responsável pelo loteamento.

**Art. 7º** - A área intitulada “Área Institucional” prevista no Plano Diretor, a critério do Executivo, com a concordância do Conselho de Desenvolvimento Urbano, e desde que devidamente avaliada por 03 (três) Corretores de Imóveis regularmente credenciados, poderá:

I - ser oferecida em outras regiões da Zona Urbana ou Zona de Expansão Urbana Mista que tenham carências de tais áreas;

II - ser dispensada a reserva desde que o empreendedor realize investimentos equivalentes ao valor apurado da área, em espaços públicos.

**Parágrafo único** - Decreto do Executivo deverá regulamentar o disposto neste artigo.

**Art. 8º** - As construções dentro da área restrita deverão atender os critérios urbanísticos e administrativos contidos na legislação municipal e ainda, aqueles definidos pela pessoa jurídica responsável pelo empreendimento.

**Art. 9º** - Os empreendimentos definidos como “**loteamentos fechados**”, deverão apresentar na sua proposta de parcelamento, vias de circulação sem restrição de acesso em pelo menos 02 (duas) faces da gleba.

**§ 1º** - Quando o empreendimento estiver localizado à margem de Rodovias ou Estradas Vicinais, uma das vias de que trata o caput deverá se constituir em avenida marginal, obedecendo-se os critérios urbanísticos definidos no Plano Diretor.

**§ 2º** - Considerando a especialidade do parcelamento, as vias de circulação interna ficam dispensadas de acompanhar o traçado da malha viária externa que circundam o núcleo.

**§ 3º** - Os espaços livres de uso comum, destinados a recreação e lazer, poderão ser dotados de instalações e equipamentos próprios a sua destinação, tais como parque infantil, piscina, pista de caminhada, quadra e esporte e outros.

**Art. 10** - Deverá ser permitido o acesso à área restrita de funcionários e/ou equipamentos públicos e/ou de concessionárias de serviços, devidamente identificados, como leituristas, fiscais,

caminhões de coletas de lixo domiciliar e outros resíduos, energia elétrica e telefonia, desde que no exercício de sua função pública.

**Parágrafo Único** - No caso de outras pessoas o acesso somente será permitido com a autorização dos moradores, conforme estabelecer o regulamento interno do empreendimento.

**Art. 11** - Os empreendimentos de solo já constituídos poderão se beneficiar da Concessão de Direito Real de Uso sobre as vias de circulação e os espaços livres de uso público (áreas verdes e sistema de lazer), desde que atendam as disposições da presente Lei e do Plano Diretor do Município, a critério do Executivo e ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano.

**Parágrafo único** - Neste caso, pessoa jurídica constituída pela totalidade dos proprietários, será a requerente da Concessão e responsável pelas obras e serviços necessários à implantação do “*loteamento fechado*”.

**Art. 12** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Prefeitura Municipal de José Bonifácio-SP-, Paço Municipal “João Felix de Mendonça”, ao primeiro dia do mês de Março de dois mil e onze.**

**DR. PEDRO JOSÉ BRANDÃO DOS REIS**  
**Prefeito Municipal**

## PROJETO DE LEI Nº 010/2011

### JUSTIFICATIVA

**Excelentíssimo Senhor Presidente,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

Dispõe a presente propositura sobre a Concessão Especial de Uso de Áreas Públicas para Fins de Constituição de Loteamentos Fechados.

O loteamento fechado difere do loteamento convencional tão somente no tocante as áreas de domínio público, quanto ao demais é parcelamento de solo que tem previsão legal através da Lei Federal, nº 6.766/79, e da legislação edilícia do Município.

O direito atribuído aos adquirentes de lote, nessa espécie de loteamento, decorre de ato da Administração, que pode ser conferido através da permissão de uso ou da concessão de uso pelo Município.

O autorizado mestre, Hely Lopes Meirelles, ensina:

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

Para o Prof. José Afonso da Silva “A denominação de “loteamento fechado” vem sendo atribuída a certa forma de divisão de gleba em lotes para edificação, que, embora materialmente se assemelhe ao loteamento, na verdade deste se distancia no seu regime como nos seus efeitos e resultados. Não se trata, por isso de instituto do parcelamento urbanístico do solo, ainda que possa ser considerado uma modalidade de urbanificação, porque se traduz num núcleo populacional de caráter urbano. Modalidade especial de aproveitamento do espaço, não pode o Direito Urbanístico desconhecê-lo, a despeito de reger-se por critérios do Direito Privado entre nós, sob forma condominial. Então o chamado “loteamento fechado” constitui modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios. Caracteriza-se pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos. O Terreno, assim “loteado”, não perde sua individualidade objetiva, conquanto sofra profunda transformação jurídica ....”

Em anexo estamos encaminhando cópia da Ata do Conselho de Desenvolvimento Urbano do Plano Diretor do Município de José Bonifácio, que aprovou a propositura ora desejada.

Isto posto, este Executivo elaborou o incluso Projeto de Lei, que ora passa às mãos de Vossa Excelência e Excelentíssimos Pares para que seja submetido à alta apreciação e deliberação confiantes em um parecer favorável.

**Prefeitura Municipal de José Bonifácio-SP-, Paço Municipal “João Felix de Mendonça”, ao primeiro dia do mês de Março de dois mil e onze.**

**DR. PEDRO JOSÉ BRANDÃO DOS REIS**  
**Prefeito Municipal**