



PROJETO DE LEI Nº ¹²⁰, de 08 de setembro de 2020.

Autoriza a desafetação de áreas públicas de uso comum do povo para fins de Concessão de Direito Real de Uso nos termos da lei 3325/2020 à associação de moradores e ou entidade similar para a finalidade de fechamento do Loteamento Residencial denominado "Condomínio Encanto da Serra" e dá outras providências.

Art. 1º - Fica o executivo municipal autorizado a desafetação das áreas públicas de lazer e das vias de circulação do Loteamento Residencial denominado "Condomínio Encanto da Serra", aprovado através do decreto municipal nº 12691 de 26 de agosto de 2019 e devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itabirito sob a Matrícula 30.989.

Parágrafo único - A desafetação a que se refere o "caput" tem por finalidade única e exclusiva concessão de direito real de uso das áreas de lazer e das vias de circulação à associação de moradores e ou entidade similar a ser legalmente constituída.

Art. 2º - A concessão de direito real de uso será formalizada através um contrato entre o Município de Itabirito/MG e o empreendedor do loteamento que assumirá a responsabilidade pelo serviço de coleta de resíduos sólidos e pelos serviços de manutenção e melhoria da infraestrutura urbana e ambiental instalada no perímetro de fechamento do loteamento, ficando o mesmo responsável ao repasse à associação de moradores e ou entidade similar, o mais breve possível.

§1º - O contrato de concessão de direito real de uso das áreas de lazer e das vias de circulação estabelecerá os requisitos urbanísticos e administrativos para o fechamento do loteamento, além dos direitos e obrigações das partes.

§ 2º - O contrato de concessão de direito real de uso das áreas de lazer e das vias de circulação deverá constar do registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 3º - As áreas objeto do Contrato de concessão deverão ser cadastradas junto ao Cadastro Público Municipal como áreas concedidas, sendo o concessionário o responsável pelo recolhimento dos tributos devidos, em especial o IPTU, Imposto sobre Propriedade Urbana.

Art. 4º - A qualquer momento, desaparecendo o interesse público, a concessão de direito real de uso exclusivo será revogada sem qualquer indenização.

Art. 5º - Revogadas as disposições em contrário, **esta lei entra em vigor no ato de sua publicação.**

Prefeitura de Itabirito, 08 de setembro de 2020.


Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL

PROTOCOLO

DATA 11 / /

RECEBIDO POR _____





EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Presidente,
Exmos. Srs. Vereadores,

Pelo presente, encaminho à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo, que *“autoriza a desafetação de áreas públicas de uso comum do povo para fins de Concessão de Direito Real de Uso nos termos da lei 3325/2020 à associação de moradores e ou entidade similar para a finalidade de fechamento do Loteamento Residencial denominado “Condomínio Encanto da Serra” e dá outras providências”*.

Tem-se que a lei municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo de Itabirito, Lei 3325/19, estabeleceu que o fechamento do loteamento se dará após a conclusão do projeto de loteamento, mediante anuência do COMPURB e autorização específica da Prefeitura Municipal de Itabirito, através da Concessão de Uso das Áreas de Lazer e das Vias de Circulação.

Ademais, o parcelamento do solo do Loteamento Residencial denominado “Condomínio Encanto da Serra” cumpre os objetivos legais impostos pela lei federal 6766 de 1979, alterada pela lei 13465 de 2017.

Em cumprimento a esses dispositivos legais é apresentado este projeto de lei, portanto, para análise do Poder Legislativo.

Este projeto tem por finalidade a desafetação de bem público destinado à concessão de direito real de uso direcionada a uma associação de moradores de modo a viabilizar o fechamento do Loteamento Residencial denominado “Condomínio Encanto da Serra”. Este fora, pois, devidamente aprovado e registrado no município de Itabirito, nos termos da lei 3325/19, cumprindo, assim, todos os requisitos legais para o fechamento.

Outrossim, no presente caso, há que se ter em conta alguns dispositivos do Código Civil Brasileiro:

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

Diante de tais disposições legais, para que se concretize o fechamento do loteamento é necessária a desafetação do bem público e sua respectiva concessão para a associação e ou entidade legal a ser constituída.

Nesse sentido, determina a Lei 3325/19:





Art. 199. Por solicitação da respectiva Associação de Moradores ou entidade similar, legalmente constituída, será admitido o fechamento de um loteamento, por meio da Concessão de Uso das Áreas de Lazer e das Vias de Circulação.

§1º. A solicitação será analisada pela SEMURB, com anuência do COMPURB, que atestará a ausência de prejuízo para a Municipalidade e para a cidade.

§2º. Havendo um parecer positivo, será celebrado um contrato entre a Prefeitura Municipal de Itabirito e a entidade solicitante, que assumirá a responsabilidade pelo serviço de coleta de resíduos sólidos e pelos serviços de manutenção e melhoria da infraestrutura urbana e ambiental instalada no perímetro de fechamento do loteamento.

§3º. A qualquer momento, desaparecendo o interesse público, a concessão de uso exclusivo será revogada sem qualquer indenização.

§4º. A Concessão de Uso das Áreas de Lazer e das Vias de Circulação estabelecerá os requisitos urbanísticos e administrativos para o fechamento do loteamento, além dos direitos e obrigações das partes.

De acordo com MEIRELLES (2001), a “concessão de direito real de uso é o contrato pelo qual a administração pública transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, com direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação e cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social”¹.

Para fins de esclarecimentos sobre o processo administrativo de aprovação do respectivo loteamento, explica-se: o Projeto do Loteamento Residencial denominado “Condomínio Encanto da Serra” foi aprovado pela municipalidade em 30 de julho de 2019, através do Alvará de Construção 278/2019, com anuência do COMPURB e do CODEMA, que emitiu a Licença Prévia e de Instalação nº 02/2019 para o empreendimento em 18 de julho de 2019. O empreendimento está amparado no Decreto de Aprovação de nº 12691, de 26 de agosto de 2019, e encontra-se devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itabirito sob a Matrícula 30.989. As obras de infraestrutura necessárias já estão em andamento, sendo que algumas já encontram-se finalizadas e estão de acordo com os prazos estabelecidos no Cronograma de Obras aprovado pela Prefeitura.

O processo de aprovação do Loteamento Residencial denominado “Condomínio Encanto da Serra” passou por todos os trâmites necessários e obrigatórios estabelecidos por lei municipal. Uma delas, inclusive, é aprovação do COMPURB, oportunidade na qual foi apresentado o projeto para viabilidade (23/06/2019) e para Licença Prévia e de Instalação (19/06/2019), já expondo a intenção do empreendedor em realizar o fechamento do Loteamento.

¹MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 26ed. atualizada, São Paulo, Malheiros, 2001





Todos os projetos apresentados nas reuniões já continham a portaria trazida no próprio projeto e o muro de cercamento, tendo sido aprovados por unanimidade pelos conselheiros.

Para conclusão do processo de fechamento, foi realizado o pedido de fechamento do loteamento ao Conselho Municipal de Política Urbana-COMPURB, oportunidade na qual fora posto em votação e aprovado por unanimidade.

Desde o início do processo de licenciamento e aprovação do empreendimento na Prefeitura Municipal de Itabirito o empreendedor sempre deixou claro a sua intenção de promover o fechamento do Loteamento.

Os projetos e imagens utilizadas nas solicitações da Licença Prévia já apresentava o conceito do loteamento fechado, com a apresentação da Portaria e do muro de cercamento do empreendimento.

Todos esses documentos foram levados, então, a conhecimento da equipe técnica da SEMURB e SEMAM, assim como para todos os membros do COMPURB e CODEMA.

A intenção de fechamento do Loteamento foi indicada através de apresentação digital, que ocorreuna reunião do COMPURB do dia 18 de junho de 2019 e, ao CODEMA, na reunião do dia 18 de julho de 2019.

Com efeito, é necessário entender também que, conforme estabelecido na Lei 3325, a qual dispõe sobre o parcelamento, ocupação e uso do solo, os espaços livres de uso público definem-se como áreas verdes, praças e parques.

As áreas verdes, nesse sentido, encontram-se localizadas fora do perímetro de fechamento do loteamento, conforme projeto aprovado, e já estão registradas em nome do município.

As áreas de lazer do Loteamento Residencial denominado "Condomínio Encanto da Serra", por sua vez, não fizeram parte da percentagem obrigatória 35% de áreas destinadas ao poder público, conforme quadro de áreas presente no projeto aprovado.

Ademais, vale salientar que a via projetada para o loteamento, aprovada em planta como "Rua Vinícius de Moraes", será interligada à "Rua AríArduínio de Araújo", configurando-se como uma rua de uma só entrada e saída, que contorna todo o loteamento.

Não há, portanto, condição de prolongamento do sistema viário no local do empreendimento devido a questões de cunho natural e topográfico.



Necessário asseverar, ainda, que o empreendimento divisa com área de mata e topografia bastante acidentada, onde não há possibilidade de conexão com outras vias.

Outrossim, importante dizer que não há presença de outras comunidades próximas ou vias já abertas para realizar tal ligação. Dessa forma não há prejuízo ao sistema viário municipal já existente.

Além do mais, a implantação do loteamento e seu futuro fechamento não impossibilita acesso a nenhuma das entidades governamentais, pois não há bens de domínio público inseridos no perímetro de fechamento e também em sua divisa.

Necessário informar, também, que todos os lotes que divisam com o loteamento possuem acesso próprio e independente.

O empreendimento é exclusivamente residencial, portanto. Todos os lotes do empreendimento serão destinados a moradias exclusivamente residenciais unifamiliares, conforme estabelecido no Regulamento de Obras do Loteamento, devidamente aprovado pelo COMPURB.

O empreendimento foi denominado, pela "Casculo Empreendimentos Imobiliários Ltda." como "Condomínio Encanto da Serra". Porém, o empreendimento se caracteriza como *Loteamento*, nos termos da lei federal 6766/79, pois trata-se de processo de parcelamento do solo. Neste momento, portanto, está sendo solicitado o seu fechamento, para que possa se configurar como *Loteamento Fechado*.

Ademais, conforme estabelecido na Lei 3325 de 2019, primeiramente deve-se realizar a aprovação do projeto de loteamento (etapa que já foi concluída), para que posteriormente seja aprovado o seu fechamento (etapa que estamos solicitando) através de autorização municipal e de formalização de uma Concessão de Uso das Áreas de Lazer e das Vias Públicas inseridas no perímetro do empreendimento.

Com a aprovação do fechamento do loteamento, conforme a Lei 3325 de 2019, será firmado um contrato de direito e obrigações entre o solicitante e a Prefeitura Municipal de Itabirito, referente à manutenção dos serviços urbanos dentro do loteamento, como coleta de lixo e manutenção da via pública. Ademais, será realizado um Termo de Concessão de Uso para as áreas de lazer e das vias públicas conforme estabelecido na Lei.

O Contrato de Direito e Obrigações e a Concessão serão realizadas, a princípio, entre a Casculo Empreendimentos Imobiliários Ltda, proprietária do empreendimento, e a Prefeitura Municipal de Itabirito.





No futuro, após a constituição da Associação de Moradores do Loteamento Residencial denominado "Condomínio Encanto da Serra", todos os direitos, obrigações e a concessão serão repassadas àquela.

Neste momento, é a solução viável, uma vez que é a empresa loteadora a proprietária do referido loteamento, não sendo compatível o repasse à Associação de Moradores, que ainda não exerce direitos ou deveres sobre suas glebas.

Com tais considerações, Senhor Presidente, sobretudo em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, espero que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente projeto de lei, apreciando-o **em regime de urgência** e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL