



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 033/2018.

Estabelece normas para implantação de loteamento, loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes, responsabilidades do loteador, concessão do direito real de uso e da outras providencias.

Capitulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a instituição, implantação e regulamentação de loteamento, loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes, no Município da Estância Turística de Ibitinga, e dá outras providências.

Art. 2º Para fins desta Lei Complementar, conceitua-se Loteamento, como sendo o parcelamento de glebas disciplinado nos termos da lei Federal nº 6766/79 e da Lei Complementar Municipal nº 03/2009 de Parcelamento do Solo, compondo-se em unidades autônomas e privativas organizadas sob a forma de lotes de terra destinados à edificação.

Art. 3º Para fins desta Lei Complementar, conceitua-se Loteamento de acesso controlado, como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, disciplinado nos termos da lei Federal nº 6766/79, compondo-se em unidades autônomas e privativas organizadas sob a forma de lotes de terra destinados à edificação.

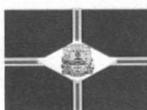
Parágrafo Único. Os Loteamentos de acesso controlado serão destinados ao uso residencial, podendo ser admitido o uso comercial, desde que aprovado pela Associação de Moradores responsável pela administração do loteamento, respeitando-se eventuais restrições de zoneamento, bem como todas as legislações municipais para seu funcionamento.

Art. 4º Para fins desta Lei Complementar, conceitua-se como condomínio de lote, como modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas às vias de acesso e recreação.

Art. 5º Antes da elaboração do projeto de loteamento sob qualquer modalidade prevista nesta Lei Complementar, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Certidão de Estudo de Viabilidade do empreendimento (CEV), via GAE (Grupo de Análise de Empreendimento), apresentando para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - Comprovante de propriedade da gleba, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento.

II - Planta do imóvel em arquivo digital georreferenciado com a determinação exata de:





- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, além de estar inserido no contexto urbano.
- b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância.
- c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação.
- d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão.
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações.
- f) benfeitorias existentes.
- g) identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 3.000m (três mil metros) partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada.
- h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada.
- i) arruamentos adjacentes ou próximos em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada.
- j) cálculo da área total da gleba.
- K) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não do empreendimento.

§ 2º Após preenchidos os requisitos legais e formais e expedição da Certidão de Estudo de Viabilidade, o GAE (Grupo de Análise de Empreendimento) emitirá as diretrizes a serem seguidas pelo Loteador(es)/Empreendedor.

Art. 6º Os requisitos urbanísticos relativos à edificação no loteamento, sob qualquer modalidade prevista nesta Lei Complementar, deverão obedecer às disposições do Código de Obras, Leis de Zoneamento e Parcelamento do Solo urbano do Município de Ibitinga, sem prejuízo das disposições constantes desta Lei Complementar e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Capítulo II

Loteamento de Acesso Controlado

Art. 7º O loteamento somente poderá ter acesso controlado após aprovação pela Prefeitura Municipal, sendo vedada a aprovação se ocorrer impedimento ou tornar difícil o acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes, prejudicando a malha viária ou a prestação de algum serviço público.





Art. 8º A implantação de controle de acesso do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública, principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município, e, em nenhum caso, o loteamento de acesso controlado poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Parágrafo Único. No caso de loteamento já existente, o qual pretenda a implantação de acesso controlado, deverá ser firmado o requerimento pela Associação dos Moradores/Proprietários com a concordância expressa de todos os proprietários de lotes.

Art. 9º No loteamento de acesso controlado é vedado o fracionamento de lotes, sendo permitido, entretanto, a unificação dos mesmos, devendo ser observadas as regras estabelecidas no plano diretor.

Parágrafo único. O fracionamento será permitido apenas para casos de unificação.

Art. 10 Para efeitos tributários, cada lote será tratado como unidade independente.

Art. 11 Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no loteamento de acesso controlado deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente da Prefeitura Municipal, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para construções naquela região, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Obras e legislação vigente.

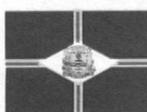
§ 1º Na implantação do loteamento de acesso controlado, é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas, calçadas internas e externas e tratamento paisagístico de áreas comuns, ficando sob exclusiva responsabilidade da Associação dos Moradores/Proprietários a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área do loteamento.

§ 2º A definição do ponto de lançamento da rede de drenagem pluvial será de responsabilidade da Prefeitura.

Art. 12 O Poder Executivo concederá via Concessão do Direito Real de Uso, mediante Lei específica, o uso de bens imóveis que passarem do domínio público por força do artigo 22, da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 13 As áreas públicas (áreas verdes, sistema de lazer, áreas institucionais e sistema viário) do empreendimento que serão objetos de Concessão do Direito Real de Uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, de acordo com as exigências da Lei Federal 6766/79, e demais exigências da Legislação Estadual e Municipal.

Art. 14 A Concessão do Direito Real de Uso das áreas públicas (áreas verdes, sistema de lazer, áreas institucionais e sistema viário) do empreendimento será formalizada pelo loteador(es) ou Associação de





Moradores/Proprietários perante a administração pública, devendo especificar que os cuidados das mesmas serão exercidos pelo Loteador ou Associação de Moradores/Proprietários, sem fins lucrativos, que deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade em arcar com todas as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos do loteamento.

Art. 15 No Termo de Concessão do Direito Real de Uso a ser firmado entre o Município de Ibitinga e a Associação dos Moradores/Proprietários deverá constar todas as responsabilidades da Concessão do Direito Real de Uso, relativos à destinação, ao uso, a ocupação, a conservação e manutenção dos bens públicos objetos das concessões, bem como as penalidades em caso de descumprimento, além das seguintes obrigações:

- I – Manutenção de arborização e jardinagem, com a respectiva poda quando necessário.
- II – Manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer correspondentes à Concessão.
- III – Manutenção das rampas de acessibilidade, guias e sarjetas e calçadas internas e externas.
- IV – Remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, de acordo com as normas dos órgãos municipais, para entrega ao serviço de limpeza pública nos locais indicados pelo Poder Público.
- V – Manutenção da Rede de Iluminação Pública.
- VI – Execução dos serviços de segurança dentro dos limites do loteamento.
- VII – Implantação e Manutenção da sinalização viária e informativa nos limites do loteamento.
- VIII – Manutenção da rede de água e esgoto.
- IX – Acesso livre para os órgãos de fiscalização Municipal, Estadual e Federal.
- X – Outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 16 Os loteamentos já existentes que tenham sido implantados em conformidade com a Lei Federal 6766/79, poderão requerer a implantação de acesso controlado e Concessão do Direito Real de Uso, desde que cumpridas todas as diretrizes e os requisitos estabelecidos e determinados nesta Lei Complementar e órgãos públicos municipais e autarquias.

Art. 17 A viabilidade para a implantação de acesso controlado de um loteamento já existente, nos termos desta Lei Complementar, deverá ser solicitada em requerimento próprio à Prefeitura Municipal, que decidirá pelo Poder Executivo, ouvido o GAE (Grupo de Análise de Empreendimento) e as áreas técnicas.

Art. 18 Para que ocorra a transformação de loteamento aberto para loteamento de acesso controlado, o pedido deverá ser formulado pela Associação de Moradores/Proprietários devidamente estabelecida.





Art. 19 Para viabilizar a implantação de acesso controlado do loteamento existente, o interessado deverá apresentar requerimento contendo:

I – Estatuto da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do loteamento de acesso controlado, o qual deverá conjugar os proprietários dos lotes com edificações ou não, incluídos no referido loteamento ou bairro;

II – Plantado sistema de acesso controlado do loteamento.

III – Plantada portaria.

IV – Estudo de impacto sobre a implantação de vias de acesso controlado, contendo os impactos na mobilidade urbana, sistemas de drenagem e acesso a equipamentos públicos.

Art. 20 O(s) Loteador(es) ou a Associação de Moradores/Proprietários deverão apresentar uma contrapartida social ao Município, referente ao valor das áreas institucionais e sistemas de lazer concedidas, devendo respeitar a opção determinada a critério exclusivo da Prefeitura Municipal, sempre levando-se em consideração a necessidade Pública do momento, dentre as elencadas abaixo:

I – Contrapartida social ao Município, através da doação de área ou terreno que por ventura o loteador ou a Associação de Moradores/Proprietários possuam no município de Ibitinga.

II – Contrapartida social ao Município, pela construção de equipamentos públicos, em área própria, conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria de Obras.

III – Contrapartida social ao Município, pela construção de Equipamentos Públicos em área pública ou obras de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria de Obras.

IV – Contrapartida social ao Município, através do pagamento monetário do valor determinado.

§ 1º O valor das áreas institucionais e sistemas de lazer mencionado no caput deste artigo será aferido mediante avaliação a serem realizadas por profissional competente e deverão ser apresentadas no mínimo três (03) avaliações, visando ser apurado o valor médio real das áreas.

§ 2º A contrapartida social decorrente da Concessão do Direito Real de Uso será acrescida de fatores multiplicadores a depender do tipo de áreas concedida:

| | Loteamentos de acesso controlado | |
|----------------------|----------------------------------|------------|
| | A serem implantados | Existentes |
| Sistema de Lazer | 1,1 | 1,2 |
| Áreas Institucionais | 1,1 | 1,2 |





Art. 21 A contrapartida social será devida quando da finalização do termo de Concessão do Direito Real de Uso, o qual somente será firmado após a emissão da Certidão de Conclusão das Obras (CCO).

Art. 22 A Concessão do Direito Real de Uso terá um prazo de validade de 50 (cinquenta) anos, podendo ser renovado a cada 50 (cinquenta) anos.

Parágrafo Único – ao fim da Concessão do Direito Real de Uso poderá haver renovação mediante renegociação da contrapartida social.

Art. 23 A extinção ou dissolução da Associação de Moradores/Proprietários ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei Complementar e nos termos da Concessão de Uso, implicarão:

I – Na automática e imediata extinção da Concessão do Direito Real de Uso outorgada pelo Município, revertendo a área Concedida ao uso do Município e incorporando ao seu patrimônio com todas as benfeitorias nela construídas, sem o pagamento ou indenização de qualquer natureza.

II – Extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias.

III – Imposição de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do imposto predial e territorial urbano devido no último exercício, incidente sobre todos os lotes constantes do loteamento de acesso controlado.

Art. 24 Criada a Associação de Moradores sem fins lucrativos e outorgada a Concessão do Direito Real de Uso, será de inteira responsabilidade da Associação de moradores:

I – O registro da concessão das áreas no Cartório de Registro de Imóveis nas respectivas matrículas, desde que concluídas as obras de infraestrutura, arcando para tanto com todos os custos de tal ato.

II – Constar no seu estatuto cláusula expressa das obrigações pela execução das obras, dos serviços e o custeio com a manutenção das áreas internas do loteamento.

III – Obrigação solidária dos associados da pessoa jurídica.

Art. 25 Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de Concessão do Direito Real de Uso do loteamento, integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

Art. 26 Os Contratos-padrão de promessa de venda e compra de lotes deverão conter além dos requisitos do art. 26 da lei 6766/79, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas.

Art. 27 Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura realizar-se-á vistoria a fim de emitir a Certidão de Conclusão das Obras (CCO).





§ 1º A Certidão de Conclusão das Obras (CCO) é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado, e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º A falta do documento constante no "caput" do artigo, impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio.

Capítulo III

Condomínio de Lotes

Art. 28 Considera-se condomínio de lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos no art. 1.358A do Código Civil, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo e partes que são comuns dos condôminos.

Art. 29 O Condomínio de lotes poderá ser implantado em lote originário de parcelamento de solo regular, nos termos da lei 6.766/79, em gleba remanescente de parcelamento de solo ou em gleba ainda não parcelada.

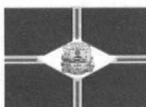
§ 1º No caso de ser implantado em lote originário de parcelamento de solo regular, em que já ocorreram as doações de áreas públicas estabelecidas na Lei 6.766/79 e no Plano Diretor do Município, ou em gleba remanescente cuja área total seja de até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), o empreendedor ficará isento de doação de áreas institucional.

§ 2º Se a implantação do empreendimento ocorrer sobre gleba ainda não parcelada, o empreendedor deverá providenciar a doação ao município da área institucional, que deverá ser externa à área do condomínio de lotes, contíguas ou não a gleba, observadas as regras do plano diretor e as exigências estabelecidas nesta Lei Complementar, seja por meio de desdobro simples, de desmembramento ou loteamento, admitindo-se ainda a possibilidade de compensação nos termos do artigo 34 desta Lei Complementar.

§ 3º Relativamente à área verde, deverá o empreendedor reservar dentro da gleba o percentual de 20% (vinte por cento) da área total, devendo 30% (trinta por cento) deste percentual ser utilizado como sistema de lazer.

§ 4º Eventuais faixas vegetadas utilizadas para compor as medidas de redução de impacto urbano negativo (fachadas ativas), causadas pelo isolamento do empreendimento por muros, poderão ser computadas para compor os 30% (trinta por cento) de lazer exigidos para o sistema de lazer interno, até o limite de 10 % (dez por cento).

Art. 30 No caso de empreendimentos já implantados que se enquadram nos artigos 9º e 11º da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 (Reurb), estes poderão requerer à Prefeitura Municipal a regularização de sua condição em Condomínio de Lotes e estarão dispensados da doação de área institucional, para fins de regularização fundiária, sendo que a área verde deverá ser reservada dentro do empreendimento ou em área externa, contígua ou não à gleba, mas na mesma bacia hidrográfica, sendo referida área de inteira responsabilidade do solicitante.





Parágrafo Único. No caso da existência de condomínios contíguos ou não que impeçam o acesso à represa deverá ser previsto o acesso público com no mínimo 02 (dois) metros.

Art. 31 Os empreendimentos aprovados nos termos da Lei 6.766/76, não poderão requerer à Prefeitura Municipal a transformação de sua condição para Condomínio de Lotes.

Art. 32 O projeto de condomínio de lotes obedecerá aos dispositivos contidos nesta Lei Complementar, observados, no que couber, ao disposto no Código de Obras e os limites urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor Municipal.

§ 1º Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio ou nos lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo Município, aplicando-se a elas as mesmas normas daquela zona.

§ 2º Os coeficientes urbanísticos previstos para a zona em que se situem o condomínio de lotes serão aplicados apenas sobre porção da área de propriedade exclusiva do lote.

§ 3º Para condomínios residenciais será admitida apenas a construção de uma única unidade habitacional por lote, admitida sua unificação para construção de uma única residência na unidade formada pela unificação das unidades de lotes.

Art. 33 Os condomínios de lotes instituídos por esta Lei Complementar deverão ter um percentual mínimo de 12% (doze por cento) da área total parcelada, para as vias de circulação e áreas não edificáveis.

Art. 34 A critério exclusivo da Prefeitura Municipal de Ibitinga, sempre levando-se em consideração a necessidade Pública do momento, o percentual de área institucional poderá ser compensado nos seguintes termos:

I – Através da doação de área ou terreno que por ventura o empreendedor possua no município de Ibitinga.

II – Pela construção de equipamentos públicos, em área própria, conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria de Obras.

III – Pela construção de Equipamentos Públicos em área pública ou obras de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria de Obras.

IV – Através do pagamento monetário do valor determinado.

Parágrafo Único. O valor da área institucional mencionada no caput deste artigo será aferido mediante avaliações, a serem realizadas por profissional competente e deverão ser apresentadas no mínimo três (03) avaliações, visando ser apurado o valor médio real da área.

Art. 35 Os condomínios de lotes deverão executar o arruamento da via principal de acesso, que terá largura mínima de 15m (quinze metros), salvo os casos em que o sistema viário não permita.

§ 1º A área referida no "caput" corresponde à via frontal do empreendimento e após execução das obras de infraestrutura deverão ser doadas ao município.





§ 2º As obras de infraestrutura referidas no parágrafo anterior são:

- a) Pavimento asfáltico e meio fio;
- b) Rrede de iluminação pública;
- c) Sistema de drenagem de águas pluviais;
- d) Pavimentação de calçada em material não derrapante;
- e) Rede de água e esgoto, conforme diretrizes da Autarquia Municipal – SAAE.

Art. 36 O projeto urbanístico do condomínio de lotes será composto, também, pelos projetos arquitetônicos e os de infraestrutura obrigatória e deverão ser acompanhados de no mínimo:

- I - Planta urbanística de implantação dos lotes e demais construções e coisas de uso comum.
- II - Memorial descritivo informando as particularidades do empreendimento, incluindo a descrição das unidades autônomas, as áreas privativas, área comum e total, a fração ideal correspondente, etc., bem como a descrição do lote.
- III - Memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.
- IV - Planilha de custos para realização da infraestrutura.
- V - Convenção de condomínio com as especificações mínimas, das formas e características que cada construção poderá apresentar, os direitos e deveres de cada condômino, as regras urbanísticas Municipais aplicadas à espécie.
- VI - Anotação de responsabilidade técnica (ART, RRT) dos responsáveis pelo projeto.

Art. 37 O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - Os lotes terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados).
- II - As pistas de rolamento dos acessos deverão ter no mínimo largura de 08 m (oito metros).
- III - Os lotes deverão ter testada média mínima de 10 m (dez metros).
- IV - Os lotes deverão ter profundidade mínima de 20 m (vinte metros);
- V - Todos os lotes deverão ter frente para os acessos.
- VI - Possuir estacionamento para visitantes, no mínimo uma vaga para cada 05 (cinco) lotes.
- VII - Os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 02 (dois) metros.
- VIII - O recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 04 (quatro) metros.
- IX - A Taxa de Ocupação (TO) e o Coeficiente de Permeabilidade (CP) aplicável aos lotes serão os estabelecidos no plano diretor.
- X - A altura máxima das residências deverá atender às exigências do plano diretor;





XI – A área total do empreendimento não poderá ser maior que 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), podendo ser modulado para melhor permeabilidade urbana, a critério da Administração Municipal.

§ 1º A largura da pista de rolamento poderá ser reduzida para 06 m (seis metros) nos casos onde os acessos sirvam para atender no máximo para 06 (seis) unidades.

§ 2º Em condomínios de lotes o desmembramento/desdobro de lotes será permitido, unicamente, para unificação a lotes lindeiros.

Art. 38 Os condomínios de lotes, cujas áreas sejam de até 20.000m² (vinte mil metros quadrados), estarão limitados ao tamanho da quadra existente (em áreas já parceladas), e, em caso de implantação em glebas remanescentes não contigua a malha viária do município deverá ser previsto um sistema viário em seu entorno, conforme diretrizes dadas pela equipe técnica da Prefeitura.

§ 1º A junção de vários condomínios de lotes não poderá ultrapassar a metragem de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 39 Os condomínios de lotes poderão ser cercados com muros no alinhamento até a altura máxima de 03m (três metros) de altura, devendo ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando-se, preferencialmente, unidades arbóreas características da região (fachada ativa).

Art. 40 Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Parágrafo Único. O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos.

Art. 41 Na instituição do condomínio de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas, calçadas internas e externas e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Parágrafo Único. A definição do ponto de lançamento da rede de drenagem pluvial será de responsabilidade da Prefeitura.

Art. 42 O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o habite-se da obra.

Parágrafo Único. A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, e no caso de obras coletivas, aos condôminos.





Art. 43 Todas as obras de infraestrutura estabelecidas nas diretrizes municipais, bem como as construções comuns internas e demais obras e serviços necessários para a implantação do condomínio de lotes, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas, necessárias para acesso, implantação das áreas e equipamentos públicos, serão de responsabilidade e expensas do empreendedor.

§ 1º Para fins de garantia da execução das obras de infraestrutura exigidas para o condomínio de lotes, inclusive obras externas, se necessário, o empreendedor deverá constituir em favor do Município, garantia real ou pessoal, correspondente a, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) acima do valor do orçamento aprovado pelo Município.

§ 2º O empreendedor deverá apresentar para aprovação municipal um cronograma de execução de todas as obras com prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses para implantação e conclusão.

§ 3º As garantias podem ser:

- I. Carta de fiança bancária com previsão de correção monetária.
- II. Imóvel (eis) de sua propriedade
- III. Lote (s) da gleba a ser parcelada.
- IV. Instrumento de seguro para execução das obras.

§ 4º O Município, por seus agentes, fiscalizará a execução das obras de infraestrutura do Condomínio de lotes.

Art. 44 A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso obrigam-se-á ao interessado:

- a) A executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos.
- b) A executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município.
- c) Permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

Art. 45 Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Obras e GAE (Grupo de Análise de Empreendimento)

Art. 46 Concluída todas as obras de infraestrutura e as construções comuns previstas no projeto de incorporação do Condomínio, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal a emissão da Certidão de Conclusão das Obras (CCO) ou o Certificado de Habite-se Total do Condomínio, instrumento hábil para a Instituição do Condomínio de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal, para emissão do Termo de Vistoria ou habite-se do Condomínio, observará o recolhimento do ISSQN relativo às obras, bem como o parecer de aceite e





verificação das obras a ser emitido pelo departamento de Fiscalização, pelo SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto, CPFL e pelas demais Secretarias Municipais responsáveis pela aprovação e acompanhamento das obras do empreendimento.

§ 2º Somente após o recebimento das obras de infraestrutura a Prefeitura passará a emitir os Alvarás de Construção individuais para os lotes.

§ 3º A instituição do Condomínio é de responsabilidade do empreendedor, e a averbação da construção individual privada na unidade do lote no Registro Geral de Imóveis é de responsabilidade do proprietário do lote.

Art. 47 As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 48 O Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar por Decreto para sua fiel execução.

Art. 49 Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 50 Revogam-se as alíneas c e d, do inciso II, do Artigo 7, da Lei Complementar 02/2009.

Ibitinga, 09 de novembro de 2018.

CRISTINA MARIA KALIL ARANTES
Prefeita Municipal





Ofício nº 1.328/2018
Ibitinga, 19 de novembro de 2018.

Senhor Presidente:

Segue para apreciação dos nobres edis e eventual aprovação nesta Casa de Leis, o Projeto de Lei Complementar nº 033/18 que estabelece normas para implantação de loteamento, loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes, responsabilidades do loteador, concessão de direito real de uso e dá outras providências.

Reconhecendo a importância da matéria para o desenvolvimento urbano do município de Ibitinga e a relevância das discussões e proposições já realizadas nesta legislatura, em especial, pelo nobre vereador Marco Antônio da Fonseca, apresentamos o presente projeto que já estava em desenvolvimento pelos setores técnicos da municipalidade, quais sejam, as secretarias de assuntos jurídicos, habitação/urbanismo e obras, em parceria com a empresa contratada para realização da revisão do Plano Diretor do Município, já em andamento.

A presente proposta já foi apresentada aos munícipes através de duas audiências públicas realizadas com esta finalidade (cópia das atas em anexo) e observa apontamentos técnicos e diretrizes sugeridas para a melhor regulamentação da matéria, em consonância com a legislação federal, em especial, a Lei nº 13.465/17.

O PLC nº 033/18 contempla, ainda, outros institutos que não foram objeto das propostas anteriormente apresentadas nesta Casa de Leis, como o condomínio de lotes, mas, cujo regramento é fundamental ante a realidade fática de nosso município, em especial, quantos aos núcleos urbanos consolidados há décadas em áreas rurais.

Ressalvamos, contudo, que a presente lei é uma das ferramentas necessárias ao processo de regularização destas áreas e ao estímulo de formas mais modernas de ocupação do solo pelos empreendimentos imobiliários locais, sem, contudo, excluir a necessidade de adequação às demais leis e normas vigentes, em especial, as aprovações em órgãos competentes, de todas as esferas (municipal, estadual, federal).

Seguem, portanto, as justificativas técnicas do presente projeto.

CRISTINA MARIA KALIL ARANTES
Prefeita Municipal

Excelentíssimo Senhor
Antônio Esmael Alves de Mira
Presidente da Câmara Municipal de Ibitinga





JUSIFICATIVA

A presente proposta busca regulamentar no Município de Ibitinga as figuras do Loteamento de Acesso Controlado e do Condomínio de Lotes, bem como estabelecer normas para implantação de loteamentos.

Primeiramente insta discorrer acerca do “Loteamento de Acesso Controlado”:

Através da Lei Federal nº 13.465/17, o nosso ordenamento jurídico que antes não contemplava os até então denominados loteamentos fechados, passou a admiti-los, sob a denominação de “loteamentos de acesso controlado”, conforme parágrafo incluído no artigo 2º, da Lei nº 6.766/79:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

...

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

O fechamento de loteamentos convencionais, aprovados de acordo com as disposições da Lei Federal nº 6.766/79, com ruas e avenidas, praças, jardins, equipamentos urbanos e comunitários, todos de propriedade pública, é muito controverso exatamente por essa razão, a de admitir que esses bens sejam utilizados exclusivamente por um grupo de pessoas. Não se deveria impedir o livre acesso da população aos bens públicos, principalmente os de uso comum do povo.

A liberdade de ir e vir é um bem jurídico relevantíssimo, mas sua absolutização tem custos insuportáveis, já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

A transferência dessas áreas públicas pelo loteador ao Município, previstas no artigo 4º, inciso II, da Lei nº 6.766/79, destinam-se a atender a demanda de novos moradores ou trabalhadores para o local, o terreno, a gleba, ou seja, para aquele perímetro onde será





instalado o loteamento. As áreas públicas não são um presente para a Administração. Elas são exigidas porque esse novo núcleo urbano que surge, com residências, com estabelecimentos comerciais, com indústrias, com prestadores de serviços, precisa de áreas públicas para servir aqueles que ali irão ocupar, assegurando a eles locais para creches, escolas, postos de saúde, equipamentos de lazer, circulação e serviços públicos. A exigência de áreas públicas está inserida no artigo 4º, tal como mencionamos, como um dos requisitos para se aprovar o plano de loteamento.

Desta forma, se estas áreas públicas servem os seus moradores, nenhum obstáculo haveria de conceder o seu aos próprios moradores, através de associação civil por eles constituída, mediante contrapartida social, haja vista a permissão de que esses bens sejam utilizados exclusivamente por um grupo de pessoas, eis que com o fechamento se restringe o livre acesso da população aos bens públicos, principalmente os de uso comum do povo, como as praças.

A matéria relativa à instalação de loteamentos com acesso controlado é de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, não podendo o assunto ser objeto de lei de autoria de Vereador:

ADIN — Planejamento urbanístico. Lei municipal com regras relativas a loteamento fechado, de iniciativa do Legislativo. Iniciativa do Poder Executivo.

Inconstitucionalidade da lei reconhecida. Ação procedente.

(Relator(a): Não Identificado; Comarca: Comarca não informada; Órgão julgador: Orgão Julgador Não identificado; Data de registro: 04/02/2000; Outros números: 471980600)

Quanto ao “Condomínio de Lotes”, importante esclarecer que com o advento da Lei Federal nº 13.456/2017, passou-se a admitir em nosso ordenamento jurídico, mais precisamente no Código Civil, a figura jurídica do “condomínio de lotes”, no qual apenas são alienados os lotes, para futura construção pelos adquirentes, com a intenção de celebração de convenção de condomínio. Confira-se:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.



Q



§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Ocorre que, se o condomínio de lotes estiver caracterizado como um loteamento, abrindo-se ruas e formando-se quadras, deverão ser exigidos os requisitos para os projetos de loteamentos previstos na Lei nº 6.766/79.

A norma introduzida ao Código Civil não está regulamentando o parcelamento do solo, como faz a Lei nº 6.766/79, mas apenas introduzindo nas relações de Direito Privado uma nova forma de condomínio edilício, o que não tem construção associada à unidade imobiliária. É o que prevê o §4º, incluído ao artigo 4º, da Lei nº 6.766/79:

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

Importante destacar a diferença entre loteamentos e condomínios de lotes, sendo que enquanto nos loteamentos as ruas, praças, jardins e equipamentos urbanos são todos de domínio público, nos condomínios de lotes parte dessas áreas são de domínio particular, comum a todos os condôminos, como as ruas.

De toda forma, em ambos deverá ser cumprida a Lei Federal nº 6.766/79, no que diz respeito à infraestrutura urbana e áreas públicas. Menciona o §3º, do artigo 1.358-A, citado acima, que o incorporador executará a infraestrutura.

Ora, qual infraestrutura? Certamente é a prevista na Lei Federal nº 6.766/79. E as áreas públicas? Não vai precisar de áreas públicas? Sim, vai precisar, mas em um percentual menor do que é exigido para os loteamentos, pois nestes as ruas são públicas, enquanto que nos condomínios as ruas são particulares e não entram no percentual de áreas públicas, assim como os terrenos para instalação dos equipamentos urbanos destinados a infraestrutura (água, esgoto, luz, drenagem) e as praças, daí porque o Município deve atribuir





um percentual menor de áreas públicas nos condomínios, incluindo apenas os equipamentos comunitários nesse percentual.

Convém lembra-los, ilustres Vereadores, que no Condomínio de lotes, a manutenção total das vias internas, das áreas verdes ou de lazer de uso comuns e das demais coisas, incluindo rede elétrica e iluminação, são de responsabilidade exclusiva dos proprietários condôminos.

Quanto à Legislação Federal aplicável à espécie, está já existe em nosso ordenamento jurídico e, baliza-se no Código Civil Pátrio lei 10.406/2002, na Lei Federal nº 4.591 de 1.964, bem como na novel lei 13.465/2017 que, por força do enunciado no artigo 58, acresceu o artigo 1.358-A ao Código Civil, instituindo assim, em nosso ordenamento, a figura do Condomínio de lotes.

Por estes motivos, solicitamos aos ilustríssimos Vereadores desse egrégio colegiado municipal, que aprovelem o presente Projeto de Lei que regulamenta implantação de Loteamentos de Acesso Controlado e de Condomínio de Lotes no Município de Ibitinga, transformando - o em lei, na certeza que estarão demonstrando profunda sintonia com as aspirações da comunidade Ibitinguense.

Diante dos fatos, solicitamos desta Casa de Leis que o referido projeto de lei complementar seja apreciado pelos Senhores Vereadores em regime de Urgência, nos termos da legislação sobre o assunto.

Sendo o que nos apresenta para o momento, respeitosamente endereçamos os cumprimentos.

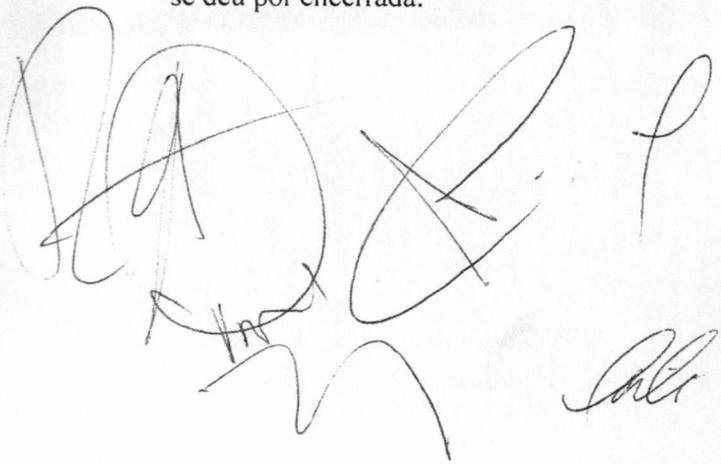
CRISTINA MARIA KALIL ARANTES
Prefeita Municipal

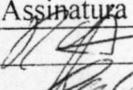
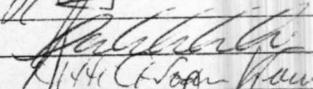
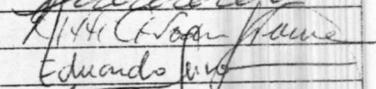
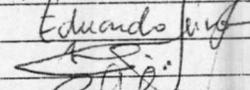
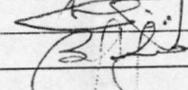
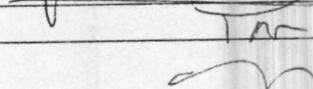
Excelentíssimo Senhor
ANTÔNIO ESMAEL ALVES DE MIRA
M.D. Presidente da Câmara Municipal de Ibitinga



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA 08 de novembro de 2018

Ao 08 dias de novembro de 2018 as 18h00min no “Auditório Cidade Ternura” localizado no prédio da Prefeitura Municipal, é realizada a Audiência Pública, devidamente divulgada e convocada pelo Semanário da Estância Turística de Ibitinga, disponibilizado no site da prefeitura, Rádio Local e página oficial da prefeitura no Facebook, em cumprimento a legislação vigente apresenta os seguintes projetos de lei: Projeto de Lei nº167/2018 visando abertura de crédito especial suplementar no valor de R\$ 146.000,00 (cento e quarenta e seis mil reais) para o Orçamento vigente destinado a dotações que se encontram com saldos insuficientes na Secretaria de Educação. Bem como as alterações incidentes sobre a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Plano Plurianual vigente; e Projeto de Lei Complementar nº33 de 2018 referente a regulamentação da implantação de Condomínio de Lotes no município de Ibitinga. A audiência foi presidida pelo Diretor do Departamento de Contabilidade, Orçamento e Receitas, Raphael Guilherme Araujo Torrezan. Estiveram presentes o Secretário de Segurança, Trânsito e Tecnologia Cláudio Alcalá Moreira, Secretário de Planejamento Eduardo Lopes Seino, Secretária de Obras Públicas Bernardete Maria Senesi Guedes, a Secretária de Assuntos Jurídicos Tatiana Cristina de Arruda Fodra Justino Ferreira, os munícipes Fernando Paulo Pereira Racy, Paulo Rodrigues de Souza, a vereadora Alliny Sartori, e a representante da empresa Polo contratada para a revisão do plano Diretor do município de Ibitinga Tatiana Landi Ignacio Araujo. A audiência pública foi iniciada pelo PLC nº 33/2018, conforme estabelecido na audiência anterior do dia 31/10/2018, o munícipe Fernando Racy se manifestou dizendo que agendou reunião entre a prefeita municipal junto ao vereador Marco Fonseca que propõe projeto que versa sobre o mesmo tema. O munícipe narrou e descreveu a conversa por WhatsApp que teve junto ao vereador. Após a leitura da conversa, Fernando Racy demonstrou sua preocupação sobre o teor do projeto, retirando que este deveria ser colocado em pauta junto ao Plano Diretor, afinal detém diversos fatores que não estão considerados e equalizados na legislação, dentre estes pontos de inflexão encontram-se questões ambientais que a médio e longo prazo podem se tornar entraves. Na opinião do munícipe este não é o momento de envio do Projeto de Lei Complementar nº33/2018 para a Câmara Municipal, além de destacar que a discussão tem tomado caminhos “políticos” em detrimento dos pontos “técnicos” que realmente são importantes para o município. Desta maneira, não se buscaria o melhor para a municipalidade, mas acentuar um acirramento entre as instituições, sem ganhos reais para a população. A Secretária de Assuntos Jurídicos e o Secretário de Segurança, Trânsito e Tecnologia, se manifestaram favorável a opinião do munícipe, porém sinalizaram que o projeto deve ser discutido hoje, respeitando os trâmites processuais existentes. A Secretária de Assuntos Jurídicos explicou o projeto de lei complementar. A representante da empresa Polo, Tatiana Landi, questionou quando poderiam ser discutidos os pontos técnicos que geram dúvidas ao munícipe. O munícipe respondeu que aguardará as audiências do Plano Diretor, afinal este sim será o espaço real para discutir algo desta natureza. Em seguida foi apresentado do PL 167/2018 referente a suplementação de diversas dotações da Secretaria de Educação. Não havendo nada mais a tratar a audiência se deu por encerrada.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, complex signature that appears to be 'RACY'. To its right is another large signature, possibly 'ALCALÁ'. Further right, there are several smaller, more stylized initials and signatures, including one that looks like 'SARTORI' and another that is less legible. The handwriting is cursive and somewhat overlapping.

| Nome | RG | Assinatura |
|---------------------------|--------------|--|
| Roberto G. L. Torres | 44957492-1 |  |
| Tatiana S. D. D'Amorim | 33.543.765-3 |  |
| Jatiana C. de A. F. Costa | 24.903.444-2 |  |
| Eduardo Lopes de Jesus | 46.654.192-2 |  |
| Cláudia Afonso Moura | 25.155.971-3 |  |
| Bernadete Guedes | 16.984.26-2 |  |
| FERNANDO RACY | 3 553 776-0 |  |
| PAULO ROY SOUZA | 15 805 255 |  |

