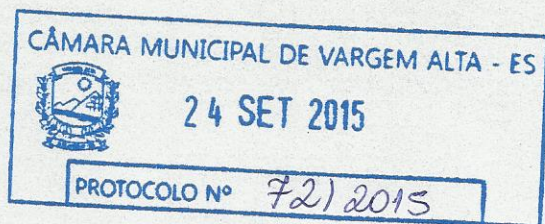




# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

*Estado do Espírito Santo*

PROJETO DE LEI Nº 34 /2015



**DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS, AUTORIZAÇÃO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE VARGEM ALTA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei :

## **CAPÍTULO I DA DESAFETAÇÃO DE ÁREAS**

**Art. 1º** Ficam desincorporadas da categoria de bem público de uso comum do povo e transferidas para a categoria de bem patrimonial de uso especial do Município de Vargem Alta – ES, as áreas de uso público definidas no Decreto Municipal nº 1267/2007 que aprovou o loteamento “Residencial Sombra do Jequitibá”, alterado pelo Decreto nº 3003/2015 situado na área de expansão urbana no Distrito de Castelinho, Município de Vargem Alta-ES e delimitada pela Lei Municipal nº 445/2004.

*Parágrafo único.* As áreas de uso público destinadas às vias de circulação, praças, espaços livres, áreas verdes (Reserva Florestal), servidão de drenagem, área de preservação da nascente, área de preservação do córrego 1 e área de preservação do córrego 2, passarão a ter destinação ao uso especial dos proprietários/moradores dos lotes de terreno do “Loteamento Residencial Sombra do Jequitibá”.

**Art. 2º** Fica considerado como Loteamento Fechado o loteamento denominado “Residencial Sombra do Jequitibá”, situado no Distrito de Castelinho, perímetro urbano (expansão) desta cidade, registro originário nº 11 na matrícula nº 1.317/ Av.3-3.218, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

*Parágrafo único.* O Perímetro do Loteamento Residencial Sombra do Jequitibá poderá ser fechado e sua entrada poderá ser controlada, sendo vedada a proibição de entrada e circulação a qualquer pessoa que manifeste seu desejo neste sentido, desde que previamente identificado, aplicando-se o mesmo tratamento aos servidores municipais no desempenho de função pública.

## **CAPÍTULO II DA CONCESSÃO DE USO**

**Art. 3º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar concessão de direito real de uso, a título gratuito, em favor da Associação dos Moradores do Loteamento Residencial Sombra do Jequitibá, a ser constituída nos termos da Lei, sobre os imóveis descritos no parágrafo único do artigo primeiro e outorgará a competente autorização para elaborar Regulamento de Uso e Manutenção de tais áreas, respeitando todos os requisitos do ato administrativo definido nesta Lei.

CNPJ: 31.723.570/0001-33





# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

*Estado do Espírito Santo*

§ 1º Os imóveis objeto da concessão, constituem-se das seguintes áreas públicas integrantes do Loteamento Residencial Sombra do Jequitibá, já devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Vargem Alta-ES, ficando estas constituídas da seguinte forma:

I – vias de circulação interna destinadas aos pedestres, tráfego de veículos, bicicletas e outros meios de locomoção, compostas por uma área total de 32.476,44 m<sup>2</sup>;

II – praças destinadas ao lazer, descanso, esportes, entretenimento e outros meios de diversão, compostas por uma área total de 10.591,26 m<sup>2</sup>;

III – espaço livre destinado à conservação e manutenção da cobertura arbórea denominado Reserva Canto da Floresta (Reserva Legal/IDAF) e Floresta Central, compostos, respectivamente, por uma área de 86.000,00 m<sup>2</sup> e 40.670,61 m<sup>2</sup> totalizando uma área de 126.670,61 m<sup>2</sup>;

IV – espaço livre destinado à preservação, conservação e manutenção da nascente denominado Preservação da Nascente composto por uma área de 8.841,83 m<sup>2</sup>;

V – espaço livre destinado à preservação, conservação e manutenção do Córrego denominado “Preservação do Córrego 1” composto por uma área de 3.400,82m<sup>2</sup> e “Preservação do Córrego 2” composto por uma área de 2.840,47m<sup>2</sup>;

VI – espaço livre destinado ao escoamento das águas pluviais denominado Servidão de Drenagem composto por uma área de 2.082,05 m<sup>2</sup>.

§ 2º Os imóveis de que trata o parágrafo anterior, destinam-se exclusivamente às mesmas atividades mencionadas quando da aprovação do Loteamento Residencial Sombra do Jequitibá.

**Art. 4º** A concessão de direito real de uso será formalizada por instrumento público, fixando-se, no título público as seguintes condições:

I – as obrigações de manutenção e conservação de tais bens públicos;

II – explícita definição de todos os encargos e responsabilidades no que tange à conservação da infra-estrutura do loteamento, cujas obras de instalação é responsabilidade da empresa loteadora, incluindo-se as áreas objeto de concessão, coleta e remoção do lixo domiciliar, conservação do calçamento, limpeza das vias públicas e a expressa definição do uso, administração e responsabilidades decorrentes, que deverão constar do Regulamento do Uso e Manutenção de tais áreas.

## **CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 5º** Para fins de cumprimento desta Lei, a empresa loteadora deverá organizar a criação da Associação de proprietários/moradores do Loteamento, a fim de que esta possa assumir direitos e obrigações constantes do Termo descrito no art. 2º desta Lei, especialmente quanto à manutenção dos bens públicos existentes no empreendimento.

§ 1º A Associação dos proprietários/moradores deverá ser uma sociedade civil devidamente legalizada de forma a possibilitar a formalização de concessão de direito real de uso das áreas públicas, com personalidade jurídica e devidamente registrada em todos os órgãos competentes, fazendo constar de seu estatuto os direitos e obrigações de seus associados e, em especial, cláusula expressa de sua responsabilidade administrativa pela manutenção dos serviços urbanos realizados nas áreas internas do loteamento “Residencial Sombra do Jequitibá” enquanto vigor a concessão de uso.

CNPJ: 31.723.570/0001-33





# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

*Estado do Espírito Santo*

§ 2º A Associação de Moradores elaborará Regulamento de Construção, de Uso e Manutenção visando disciplinar e fiscalizar as edificações nos lotes, o uso e a manutenção de todos os equipamentos existentes no loteamento, sempre em consonância com as restrições urbanísticas já aprovadas pelo Município de Vargem Alta.

**Art. 6º** Os proprietários dos lotes ficarão sujeitos às taxas estabelecidas pela Associação de Moradores para fazer face às despesas enumeradas nos incisos I e II do artigo 4º, independentemente do pagamento do Imposto Territorial Urbano devido por cada lote.

**Art. 7º** O não cumprimento dos serviços de limpeza e conservação da infra-estrutura importará na cobrança, por parte do Município, de multa diária correspondente a 370 UFMVA (Unidade Fiscal do Município de Vargem Alta).

**Art. 8º** A concessão de uso referida nesta Lei prevalecerá até que o crescimento da cidade atinja o loteamento beneficiado por esta concessão, de modo que não interrompam as vias de comunicações antes e depois do loteamento, com o desenvolvimento urbano, prevalecendo, tal condição.

**Art. 9º** Todos os investimentos efetuados nas áreas objetos de concessão de uso do loteamento integram o patrimônio público municipal, não gerando aos investidores qualquer direito indenizatório por parte do Município de Vargem Alta.

**Art. 10.** A Associação de Moradores e/ou a empresa loteadora providenciarão junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro de 30 (trinta) dias, a partir da assinatura do instrumento público mencionado no artigo 3º supra, a averbação da desafetação das áreas públicas que trata esta Lei e a averbação para constar a existência da formalização do referido instrumento de concessão de direito real de uso, bem como seu arquivamento junto ao processo de loteamento existente.

**Art. 11.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 12.** Revogam-se as disposições em contrário.

Vargem Alta-ES, 24 de setembro de 2015.

**JOÃO BOSCO DIAS**  
*Prefeito Municipal*





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

## **MENSAGEM**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE E EXCELENTÍSSIMO SENHORES VEREADORES.**

Apensado a esta, estamos encaminhando para a apreciação dos Senhores Edis, Projeto de Lei que "DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS, AUTORIZAÇÃO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

Senhor Presidente e Senhores Vereadores, a presente matéria visa adequar o empreendimento situado na área de expansão urbana no Distrito de Castelinho, neste Município, delimitada pela Lei Municipal nº 445/2004, cuja aprovação foi dada através do Decreto nº 602/2003.

A adequação se faz necessária, tendo em vista a decisão judicial proferida no Acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, onde o empreendimento aprovado deve ser complementado obedecendo às regras da Lei nº 6.766/79, além de estar condicionada à legislação local que transforme as vias de circulação, as praças e outros logradouros ou espaços livres, dentro do loteamento, por permissão ou por concessão de uso aos proprietários dos lotes de terreno em bens públicos de uso especial.

O projeto em questão visa objetivamente autorizar o Município à celebrar contrato de concessão de direito real de uso para que as áreas de domínio público sejam destinadas ao uso especial dos proprietários/moradores do loteamento em questão.

Quanto ao empreendimento de ser um loteamento com acesso restrito, não há impedimento em virtude de sua localização, pois a estrada já existente que dá acesso ao loteamento é exclusiva por se tratar de uma área situada no final da mesma, e assim não há outra propriedade ou área vizinha que possa ser prejudicada por necessitar ou depender deste acesso e também não haverá nenhum tipo de obstrução à livre circulação do tráfego urbano, pelas razões já expostas.

A concessão de uso é de interesse do Município por vários fatores, quer seja em virtude do porte econômico do empreendimento ser bastante significativo, principalmente para o distrito de Castelinho, onde se situa e ainda proporcionará a criação de inúmeros benefícios - como incremento de receita no Município pelo aumento de comércio/indústria - e também pela importante geração de empregos.

Outro ponto extremamente relevante refere-se à desoneração do Município de uma série de responsabilidades como a limpeza pública das vias e a remoção do lixo no interior do loteamento, assim como a manutenção de iluminação, sistema e tratamento de água e esgoto.

Esta desoneração está sendo realizada em várias cidades brasileiras, tomemos como exemplo a cidade de Vinhedo:

27 de Abril de 2012 - Prefeitura de Vinhedo concede direito real de uso das áreas públicas para regularização de loteamentos fechados.

CNPJ: 31.723.570/0001-33





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

O Prefeito Milton Serafim assinou na noite desta quinta-feira, dia 26, o **Termo de Concessão de Direito Real de Uso das áreas públicas situadas no interior de 18 loteamentos**: Chácaras do Lago, Jardim América, Jardim Paulista, Jardim Paulista II, Recanto dos Paturis, Recanto Florido, Sol Vinhedo Village, Bosque das Araras, Bosque das Araras II e IL Paradiso, Villa Di Treviso, Villagio Di Verona, Reserva da Mata, Vila Hípica I, Vila Hípica II, Jardim das Palmeiras, Bosque de Grevílea e Terras de Vinhedo. O prazo da concessão é de 30 anos, podendo ser prorrogável.

“Com a assinatura deste Termo resolvemos definitivamente os problemas enfrentados atualmente pelos loteamentos fechados porque será possível regularizar a utilização das áreas públicas localizadas no seu interior. A regularização dos loteamentos fechados não é um problema isolado de Vinhedo, mas de diversas cidades do país”, disse o prefeito Milton Serafim.

**Passa a ser de responsabilidade dos loteamentos a manutenção das áreas verdes no sistema de lazer e manutenção e limpeza dos sistemas viários internos.** O sistema viário terá **acesso controlado**, podendo os loteamentos regularizar suas portarias, após aprovação de projeto junto a Prefeitura.

**Toda obra que for realizada nos loteamentos devem passar por aprovação.** A Prefeitura poderá, a qualquer momento, fiscalizar o uso dos bens públicos, para verificar se está de acordo com a finalidade e ordenamento jurídico. Os loteamentos deverão realizar o registro do Termo nas respectivas matrículas no prazo de até 120 dias, contados a partir da assinatura do Termo.

(disponível em: <http://www.vinhedo.sp.gov.br/noticia.php?id=4650>)

Por fim, ressalte-se que a medida administrativa não exime o concessionário de cumprir rigorosamente as normas legais relativas ao direito de propriedade, regras edilícias, ambientais e de urbanização e nem significa qualquer tipo de restrição ao poder de polícia e fiscalização exercida por este ente municipal concedente.

Por todo o exposto, conclui-se que a presente adequação do empreendimento proporcionará significativos ganhos ao Município e, por via de consequência, aos cidadãos vargem altenses.

Entendo assim justificada a presente proposição, contamos com a presteza dos Nobres Edis e requeremos a tramitação do Projeto acostado a esta, em regime de urgência, nos termos do artigo 52 da Lei Orgânica Municipal.

Vargem Alta-ES, 24 de setembro de 2015.

**JOÃO BOSCO DIAS**  
Prefeito Municipal

CNPJ: 31.723.570/0001-33