PROCESSO N.º 80/02
PARECERES N.ºs 80/02

Fls. n.º 02
Proc. 80/02
Presidente

PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS
PAÇO MUNICIPAL "PROFª JUDITH DE OLIVEIRA GARCEZ"
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE ASSIS
PROTOCOLO DE RECEBIMENTO DE DOCUMENTOS
Número 1641 Data 16/05/02
Horário 15:00
Renato
Responsável

Assis, 15 de maio de 2 002.

Ofício Gab. nº 337/2002 70/02
Assunto: Encaminha projeto de Lei nº 048/2002

AS COMISSÕES PERMANENTES
Const. Justiça e Redação
Plane., Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.
Câmara Municipal de Assis, 21/05/02
Chefe do Departamento do Legislativo

Senhor Presidente,

Vimos à presença de Vossa Excelência, a fim de encaminhar, para apreciação da Câmara Municipal de Assis, o incluso Projeto de Lei nº 048/2002, que *dispõe sobre a aprovação de loteamentos fechados no Município de Assis e dá outras providências.*

Como é de conhecimento de Vossa Excelência e dos Nobres Vereadores e, consta da Constituição Federal, o Município tem competência para realizar a sua administração em tudo que diz respeito ao seu peculiar interesse (Art. 15, II). Essa competência, no que tange à ordenação de seu território, abrange todos os aspectos urbanísticos, notadamente o traçado urbano, o sistema viário, as áreas livres, a construção urbana e até a estética da cidade.

Assim sendo, busca-se com este instrumento a regulamentação da implantação de "loteamentos fechados" no Município de Assis, afim de organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar ao homem as melhores condições de vida na comunidade.

Dada a relevância do Projeto de Lei em pauta, solicitamos as providências de Vossa Excelência, no sentido de que o mesmo seja apreciado em regime de urgência, como nos faculta o Art. 58 da Lei Orgânica do Município de Assis.

Na oportunidade, enviamos a Vossa Excelência e aos Nobres Vereadores, protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

CARLOS ÂNGELO NÓBILE
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
VEREADOR PAULO ROBERTO BINATO
DD. Presidente da Câmara Municipal de Assis
Nesta

PROCESSO N.º 80/02
PARECERES N.ºs 80/02

PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS

PAÇO MUNICIPAL "PROFª JUDITH DE OLIVEIRA GARCEZ"
GABINETE DO PREFEITO

Fls. n.º 03
Proc. 80/02
Presidente

PROJETO DE LEI Nº ~~048/2.002~~ 80/02
(Justificativa Ofício Gab. nº 337/2.002)

Dispõe sobre a aprovação de loteamentos fechados no Município de Assis e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ASSIS:
Faço saber que a Câmara Municipal de Assis aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Art 1º. Para os fins desta Lei, define-se como loteamento fechado àquele dotado de acessos privativos, caracterizados pela edificação de muros delimitadores, ou outro sistema de vedação admitida pela autoridade municipal, no todo ou em parte de seu perímetro. em áreas publicas previamente determinadas através de concessão de uso, sendo-lhe permitido controlar o acesso de pessoas e veículos, salvo de autoridades e servidores municipais, estaduais ou federais, no exercício de suas funções, ou outros a eles equiparados.

Art 2º. A aprovação dos loteamentos referidos neste artigo deverão obedecer rigorosamente ao disposto nas legislações federais, estaduais e municipais vigentes.

Art 3º. Serão permitidas a implantação de loteamentos fechados em áreas declaradas como "zona urbana" ou "zona de expansão urbana," implementadas ou não com infra-estrutura, desde que respeitadas as considerações urbanísticas, ambientais e do impacto que possa haver sobre a estrutura urbana, estas determinadas pelo órgão municipal competente

Art 4º. Os interessados deverão constar na solicitação do pedido de diretrizes municipais sua intenção específica na implantação desta modalidade de loteamento e submeter os respectivos projetos à apreciação no órgão competente.

Art 5º. Em havendo a aprovação do projeto do loteamento fechado na forma instituída nesta Lei, será concedido ao loteador ou à pessoa jurídica legalmente instituída e titular dos direitos de propriedade dos respectivos lotes, sem qualquer tipo de custo para a Prefeitura, seja de que natureza for, tão somente, o direito especial de concessão de uso das áreas destinadas e integrantes ao domínio do poder público, a ser lavrado em instrumento público e registrado no órgão competente.

Art 6º. A concessão especial de uso mencionada no artigo anterior, restringir-se-á as áreas destinadas e denominadas na Lei Federal nº 6.766/79, como área institucional. abrangendo o sistema viário e áreas de circulação (arruamento e calçadas), bem como áreas verdes, ficando vedada a concessão de uso sobre a área destinada à equipamentos comunitários, que deverão obrigatoriamente posicionar-se extra-muros e em área contígua ao loteamento.

Parágrafo Ùnico . Poderá entretanto, a critério exclusivo da municipalidade, desde que haja real interesse público, ser concedido ao loteador, a possibilidade de efetuar a doação de outra área não contígua ao loteamento, destinada a instalação de equipamentos comunitários, sendo-lhe concedido desta forma também, a concessão especial do direito de uso da área destinadas à equipamentos comunitários, bem como a sua localização intra-muros,

Fls. n.º 04
Proc. 80/02
Presidente

Art 7º. Em caso de indeferimento do pedido de aprovação, a Secretaria de Planejamento deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art 8º. A outorga da concessão de uso pela Prefeitura Municipal de que trata a presente Lei, será formalizada por decreto do Poder Executivo e deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis juntamente com a documentação do registro do loteamento, devendo constar expressamente, todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

Parágrafo Ùnico . A Associação de Moradores poderá, a fim de dar cumprimento a manutenção dos bens e equipamentos públicos a seu encargo e sob a sua responsabilidade, poderá firmar convênios ou contratar com os órgãos do poder público ou entidades privadas.

Art 9º. Se por qualquer motivo, deixar o titular do direito de concessão de uso das referidas áreas, deixar de efetuar a manutenção ou a prestação dos serviços inerentes as áreas concedidas, ou ainda, ocorrer o desvirtuamento da utilização das mesmas, a Prefeitura Municipal assumi-lo-á e ficará rescindido de pleno direito a concessão de uso de que trata esta Lei.

Art 10º. Quando da descaracterização do loteamento fechado com a abertura ao uso público das áreas objeto da concessão, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus para a municipalidade, sejam de que natureza for.

Parágrafo Ùnico . Em ocorrendo á hipótese constante no artigo 9º, sem prejuízo do disposto no caput, poderá ainda a Prefeitura, notificar os proprietários dos lotes a realizar, a suas expensas, a retirada das benfeitorias que entender conveniente. Se não executados no prazo determinados, o serão pela Prefeitura, cabendo àqueles, o ressarcimento das despesas efetuadas.

Art 11º. Nas vias de acesso ao interior do Loteamento deverá obrigatoriamente ser fixado em lugar visível, placas com os seguintes dizeres "Concessão de uso regulamentada pelo decreto nº _____ nos termos da Lei Municipal nº _____.

Art 12º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Assis, em 15 de maio de 2.002

CARLOS ÂNGELO NÓBILE
Prefeito Municipal

Fls. n.º 05
Proc. 80/01
Presidente

IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
Avenida Paulista, 2073 - Horsa I - 12 andar, cj. 1201/1202
CEP 01311-300 - Cerqueira César - São Paulo - SP
fones 55 11 289-3599 - 55 11 289-3321 e 55 11 289-3340

Revista de Direito Imobiliário

LOTEAMENTO FECHADO E CONDOMÍNIO DEITADO *

ELVINO SILVA FILHO Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, SP

SUMÁRIO: 1. Considerações sobre a escolha do tema: 1.1 A segurança da moradia como determinante de uma nova forma de empreendimento imobiliário - 2. Conceito de loteamento. Loteamento urbano e loteamento rural: 2.1 A doutrina pátria e o conceito de loteamento - 2.2 O conceito legal de loteamento urbano: 2.2.1 Loteamento urbano de imóvel rural em zona urbana ou zona de expansão urbana. A Instrução 17-B, de 22.12.80, do INCRA - 2.2.2 Loteamento urbano de imóvel rural fora da zona urbana ou de expansão urbana. Núcleos urbanos, sítios de recreio, distritos industriais - 2.3 Loteamento rural. A colonização no Estatuto da Terra: 2.3.1 O loteamento rural na Instrução 17-B do INCRA - 3. Loteamento fechado. As ruas, praças e vias de comunicação: 3.1 Conceito de loteamento fechado - 3.2 O domínio do Município sobre as ruas, praças, vias e espaços livres no loteamento fechado: 3.2.1 Noção de bem de uso comum do povo. A afetação - 3.2.2 Os bens de uso especial. A permissão de uso e a concessão de uso como atos administrativos do Município para a transferência de uso dos bens de seu domínio aos proprietários dos lotes no loteamento fechado - 3.2.3 Concessão de uso como direito real resolúvel de terrenos públicos. O loteamento fechado na lei municipal de Valinhos: 3.2.3.1 O loteamento fechado na lei municipal de Campinas - 3.2.3.2 O loteamento fechado no anteprojeto de lei de parcelamento do solo urbano da Prefeitura Municipal de São Paulo - 3.3 Caracterização do loteamento fechado - 4. A vida comunitária no loteamento fechado. O regulamento de uso das vias e espaços livres: 4.1 O regulamento de uso das vias e espaços livres como instrumento indispensável para a vida e existência do loteamento fechado. Semelhanças com a convenção de condomínio - 5. O registro do loteamento fechado: 5.1 O procedimento do registro do loteamento fechado como o registro de um loteamento comum. Documentos acrescidos ao procedimento: 5.1.1 A publicidade do regulamento da vida comunitária e do de uso das vias e espaços livres - 5.1.2 Exemplos de registro de loteamento fechado - 6. Formas anômalas de loteamento fechado: 6.1 A confusão de terminologia de loteamento fechado com condomínio: 6.1.1 A "privatização das praias" pelo seu fechamento - 6.1.2 Loteamentos existentes em clubes ou associações - 6.1.3 Venda de partes ideais em imóvel com direito proporcional ao uso de uma parte do terreno - 6.1.4 A fiscalização dos oficiais do Registro de Imóveis para impedir o registro de formas anômalas de loteamento - 7. condomínio deitado. Características. Distinções com o loteamento fechado: 7.1 Conceito de "condomínio deitado". Sua regulamentação legal. Seus caracteres: 7.1.1 Confusões entre o "loteamento fechado" e o "condomínio deitado" - 7.1.2 Semelhanças e diferenças entre o "loteamento fechado" e "o condomínio deitado": 7.1.2.1 As diferenças entre o "loteamento" e o "condomínio" acolhidas pela jurisprudência - 7.1.3 A experiência do registro de um "condomínio deitado" - 7.1.4 O condomínio fechado em blocos de apartamentos - 8. Conclusões.

1. CONSIDERAÇÕES SOBRE A ESCOLHA DO TEMA

1. A segurança da moradia como determinante de uma nova forma de empreendimento imobiliário

Após termos participado do IV Congresso Internacional de Direito Registral, realizado na cidade do México, em dezembro de 1980, fomos a Miami, nos Estados Unidos, para mostrar à nossa filha - Maria Alice - essa maravilha da criatividade norte-americana que é a Disneyworld.

Visitando Miami, de automóvel, adentramos o bairro residencial de Coral Gables, quando ouço a exclamação de minha filha, chamando a minha atenção: "Pai, as casas aqui não têm muros!"

Acostumada a ver as casas residenciais brasileiras, inclusive a nossa, todas cercadas de muros para

Fls. n.º 06
Proc. 80/02
Presidente

proteção contra assaltos e para propiciar um mínimo de segurança à família, chamou a atenção de uma menina de 12 anos a diferença de estilo de vida e de convivência humana existente na grande nação americana e a existente no nosso Brasil.

Aqui, nos dias de hoje, uma das maiores preocupações da população, ressaltada à unanimidade nas pesquisas de opinião, é a relativa à segurança individual e da família para que se possa viver com tranqüilidade, sem que se esteja sujeito aos dissabores e aos impactos emocionais de assaltos à mão armada, tão comuns nos últimos tempos.

Essa preocupação da população traduz-se na opção da escolha de moradia nos prédios de apartamentos ou nas casas residenciais cercadas de altos muros ou de grades ponteagudas ou fortificadas que vão acentuando, cada vez mais, no brasileiro, seus pendores individualistas.

Inúmeras pessoas, entretanto, vão optando para uma fuga das concentrações urbanas. Almejam uma vida fora do alcance da poluição das cidades, onde possam construir as suas casas rodeadas de áreas verdes. É o transurbanismo, termo criado pelo ex-Professor da USP Benedito Ferri de Barros para traduzir o anseio da classe média em saltar sobre o anel poluído e deteriorado que circunda a cidade e ir residir em lugares mais aprazíveis.

Esse anseio, porém, teria que vir apoiado pelo requisito indispensável do sentimento de segurança.

Daí, então, o lançamento de empreendimentos imobiliários oferecendo aos compradores de imóveis que se recusam a viver em prédios de apartamentos lotes de terrenos onde possam construir as suas residências - sem muros altos e fortificados, sem grades em forma de lanças - à maneira do *way of life* americano, mas conjugado com o sentimento de segurança que o padrão de cultura do povo brasileiro não permite, ainda, prescindir.

Nasceram, então, os loteamentos fechados.

Não previstos e nem regulamentados em lei, trazem uma série de implicações de ordem jurídica, com reflexo no Registro de Imóveis.

São essas implicações que nos propomos a examinar neste trabalho, conscientes de que o assunto não é comum para a grande maioria dos oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, mas que, pela sua novidade e pela sua paulatina aceitação, merece ser agitado e debatido, antes de ser cristalizado em lei.

Mas não é por não estar previsto em lei que não possa ser admitido e aceito no Registro de Imóveis.

Aí está toda a beleza da criação jurídica, que, através do surgimento de fatos sociais novos, deve ter, constantemente, renovados os limites, muitas vezes estreitos, das regras no Direito Positivo.

2. CONCEITO DE LOTEAMENTO .LOTEAMENTO URBANO E LOTEAMENTO RURAL

2.1 A doutrina pátria e o conceito de loteamento

Esforçou-se a doutrina pátria para conceituar o loteamento, antes do advento do Dec.-lei 271, de 28.2.67.

O notável jurista Pontes de Miranda coloca todo o peso de sua cultura em três parágrafos do seu monumental *Tratado de Direito Privado* para conceituar o loteamento, e termina esses parágrafos sem uma noção exata e precisa, a não ser quando passa a tratar da juridicização do loteamento, valendo-se dos dados e elementos fornecidos pelo Direito Positivo. Vale a pena transcrevê-lo, para que bem se avalie sua dificuldade na precisão do conceito.

"Parcelamento (ou loteamento, noção que adiante melhor se exporá) é a transformação do terreno em dois ou mais de dois: o terreno velho desaparece, surgindo os novos;... " "A palavra "*lote*" é de origem germânica, tanto quanto o é loteria. *Lotar*, *lotação*, vêm de *lote*. Outro verbo, que com o substantivo lote

Fls. n.º 07
Proc. 8/02
Presidente

se fez, já em nosso tempo, foi "*lotear*", seguido dos recentíssimos loteamento e loteador, que os vocabulários mais novos, inclusive o da Academia das Ciências de Lisboa, não consignam. Do mesmo nome dois verbos foram tirados que têm significações distintas: *lotar*, que é "fixar, taxar, determinar o número, ou pô-lo; e *lotear*, que é dividir materialmente, fazer de uma porção multiplicidade, tornar o terreno em certo número de pequenos terrenos, ditos *"lotes de terreno"* ou *simplesmente lotes"*. [1]

Na amplitude desse conceito - "transformação do terreno em dois ou mais de dois" outros terrenos - durante muito tempo, no Direito pátrio, andaram confundidos *loteamento* e *desmembramento*, pois tanto um como o outro implicavam o fracionamento ou o parcelamento de um terreno em dois ou mais de dois.

Apenas quando o parcelamento era de grande amplitude é que incidia sob a regulamentação do Dec.-lei 58, de 10.12.37.

O Dec.-lei 271, de 28.2.67, veio aclarar e dissipar a confusão entre os dois tipos de parcelamento do solo urbano.

Os §§ 1.º e 2.º do art. 1.º desse decreto-lei trouxeram a definição do *loteamento urbano* e do *desmembramento urbano*.

2.2 O conceito legal de loteamento urbano

A definição do loteamento urbano, com pequenas alterações, foi acolhida pela Lei 6.766, de 19.12.79, que dispôs sobre o parcelamento do solo urbano, assim preceituando no § 1.º do art. 2.º:

"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".

O loteamento urbano caracteriza-se, portanto, pelos seguintes elementos: a) subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação; b) abertura, dentro dessa gleba, de novas vias de circulação ou de logradouros públicos; c) se já existirem vias de circulação dentro da gleba, qualquer modificação ou ampliação delas, ou, ainda, o prolongamento, dentro da gleba, do sistema viário existente.

Não importa, para caracterizar o loteamento como urbano, que a gleba a ser subdividida em lotes esteja ou não dentro do perímetro urbano, ou situada na zona rural. O loteamento urbano, qualquer que seja sua localização, estará caracterizado quando a subdivisão da gleba se efetuar em lotes destinados a edificação e que não tenham, evidentemente, por finalidade a exploração agrícola, pastoril, agropecuária ou extrativa.

Para espancar as dúvidas de interpretação do art. 53 da Lei 6.766/79, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA baixou a Instrução 17-B, de 22.12.80, onde bem define seu posicionamento em relação ao loteamento para fins urbanos de imóvel rural.

2.2.1 Loteamento urbano de imóvel rural em zona urbana ou zona de expansão urbana. A Instrução 17-B, de 22.12.80, do INCRA .

Se o imóvel rural estiver localizado em zona urbana ou zona de expansão urbana, o loteamento para fins urbanos não necessita de aprovação do INCRA e nem depende de prévia audiência desse órgão. Basta a aprovação da planta de loteamento pela Prefeitura Municipal, nos termos da Lei 6.766/79.

A intervenção do INCRA será *a posteriori* ao registro do loteamento, para fim exclusivamente cadastral, pois o imóvel rural, apesar de localizado no perímetro urbano ou em zona de expansão urbana, estava cadastrado no INCRA para efeitos tributários.

Essa intervenção, então, será: a) para cancelamento do cadastro, se a área do imóvel rural tiver sido totalmente abrangida pelo loteamento urbano; b) para retificação do cadastro, se o loteamento urbano tiver abrangido apenas parte do imóvel rural, permanecendo o remanescente como imóvel rural, pela

Fls. n.º 08
Proc. 80/02
Presidente

continuação de sua exploração agrícola ou pastoril.

2.2.2 Loteamento urbano de imóvel rural fora da zona urbana ou de expansão urbana. Núcleos urbanos, sítios de recreio, distritos industriais

Se o imóvel rural estiver situado fora da zona urbana ou de expansão urbana, o loteamento para fins urbanos deverá ser submetido, previamente, ao INCRA, para sua manifestação (art. 53 da Lei 6.766/79 e itens 3.1 e 3.2 da Instrução 17-B).

Incluem-se aqui, nesta categoria de loteamentos urbanos, os parcelamentos de imóveis rurais destinados à formação de núcleos urbanos, sítios de recreio e de distritos industriais.

Ressalte-se bem que os loteamentos destinados à formação de sítios de recreio são loteamentos urbanos, necessitando tanto da aprovação prévia do INCRA como, também, da aprovação da Prefeitura Municipal, pois, em sua maioria, possuem área inferior a 1ha ou 10.000m^2 e não se destinam a nenhuma produção agrícola, como o seu próprio nome revela - "sítios de recreio". Objetivam a habitação de lazer.

Para que não sobrepaire qualquer dúvida a respeito desta nossa afirmativa de que os sítios de recreio são loteamentos urbanos, passamos a transcrever os seguintes textos legais:

Art. 14 do Dec.-lei 57, de 18.11.66: "O disposto no art. 29 da Lei 5.172, de 25.10.66 (imposto territorial rural - ITR, previsto no Código Tributário Nacional), não abrange o imóvel que, comprovadamente, seja utilizado como sítio de recreio e no qual a eventual produção não se destine ao comércio, incidindo assim sobre o mesmo imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), a que se refere o art. 32 da mesma lei".

Art. 13 do Dec. 59.900, de 30.12.66:

"Art. 13. Para efeito do disposto no art. 14 do Dec.-lei 57, de 18.11.66, o imóvel situado na zona rural pertencente à pessoa física ou jurídica será considerado como sítio de recreio, quando:

"I - sua produção não seja comercializada;

"II - sua área não seja superior à do módulo para exploração não definida da zona típica em que estiver localizado;

"III - tenha edificação e seu uso seja reconhecido para a destinação de que trata este artigo".

Art. 6.º da Lei 5.868, de 12.12.72:

"Art. 6.º. Para fim de incidência do ITR, a que se refere o art. 29 da Lei 5.171, de 25.10.66, considera-se imóvel rural aquele que se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial e que, independentemente de sua localização, tiver área superior a 1ha.

"Parágrafo único. Os imóveis que não se enquadrem no disposto neste artigo, independentemente de sua localização, estão sujeitos ao IPTU, a que se refere o art. 32 da Lei 5.171, de 25.10.66".

(Este artigo foi julgado inconstitucional pelo STF, por decisão de seu Plenário proferida no RE 93.850-8-MG, publicada na RT 580/273, declarada a inconstitucionalidade pela Res. 313, de 30.6.83, do Senado Federal.)

2.3 Loteamento rural. A colonização no Estatuto da Terra

O loteamento chamado de *"loteamento rural"* não é aquele que se situa tão-somente na zona rural ou fora do perímetro urbano ou zona de expansão urbana.

Fls. n.º 09
Proc. 80/02
Dani
Prefeitura

O loteamento rural é aquele que se destina a fins agrícolas. É o parcelamento de um imóvel rural para a formação de novos imóveis rurais, seguindo o conceito previsto no Estatuto da Terra (Lei 4.504, de 30.11.64) de imóvel rural - "prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada" (n. I do art. 4.º).

O Estatuto da Terra não se refere, especificamente, ao loteamento rural. Usa de outra expressão para se referir a ele. Conceitua-o como "colonização" - definindo-a como "toda a atividade, oficial ou particular, que se destine a promover o aproveitamento econômico da terra, pela sua divisão em propriedade familiar ou através de cooperativas" (n. IX do art. 4.º).

Regulamentando a "colonização" oficial ou particular das terras rurais, o Dec. 59.428, de 27.10.66, refere-se a loteamentos rurais nestes termos:

"São consideradas formas complementares de acesso à propriedade da terra:

"a) os loteamentos rurais destinados a urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio;

"b) os loteamentos rurais destinados a utilização econômica da terra através da exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial;

"c) as áreas resultantes do desmembramento de imóveis rurais, cuja transferência a terceiros será financiada pelo IBRA na forma deste Regulamento;

"d) as novas parcelas resultantes do processo de remembramento de minifúndios."

Observe-se, desde logo, a impropriedade terminológica usada pelo legislador quando refere como loteamentos rurais os destinados a urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio. Já afirmamos - e repetimos agora, novamente - que tais loteamentos são urbanos.

2. 3. 1 O loteamento rural na Instrução 17-B do INCRA

As instruções anteriormente baixadas pelo INCRA para regulamentar o procedimento administrativo na aprovação de loteamentos não definiam o loteamento rural. Fê-lo, agora, a Instrução 17-B, de 22.12.80, usando a mesma conceituação constante do § 1.º do art. 2.º da Lei 6.766, de 19.12.79, que dispôs sobre o parcelamento do solo urbano.

O item 1.2 dessa instrução assim o define: "Considera-se loteamento a divisão de gleba em lotes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes".

O item 4 da mesma instrução trata minuciosamente do parcelamento do imóvel rural para fins agrícolas.

Diante desses dados, podemos, então, definir o loteamento rural como sendo a divisão de um imóvel rural em lotes destinados a fins agrícolas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Feitas, assim, as indispensáveis distinções entre o loteamento urbano e o loteamento rural, passemos a examinar a questão dos loteamentos fechados nos loteamentos urbanos.

3. LOTEAMENTO FECHADO. AS RUAS, PRAÇAS E VIAS DE COMUNICAÇÃO

3.1 Conceito de loteamento fechado

O loteamento fechado consiste na subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação ou formação

Fls. n.º 10
Proc. 80/02
Presidente

de sítios de recreio, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, devendo ser essa gleba cercada ou murada em todo o seu perímetro de modo a manter sob controle o acesso aos lotes.

Atente-se, antes de mais nada, a que o loteamento fechado é um loteamento comum, aprovado o projeto pela Prefeitura Municipal, conseqüentemente devendo ser registrado no Registro de Imóveis, em cumprimento aos requisitos previstos na Lei 6.766, de 19.12.79.

O adquirente do lote de terreno será proprietário de um imóvel perfeitamente individuado, numerado e localizado com as suas características e confrontações. Conseqüentemente, poderá edificar no lote adquirido e exercer todos os direitos compreendidos no direito de propriedade.

Algumas restrições, porém, se impõem ao seu direito de propriedade, as quais ele deve, previamente, conhecer e a elas se submeter, pela circunstância de adquirir um lote de terreno em um loteamento fechado.

Dessas restrições podemos destacar, desde logo, seu direito de acesso ao lote adquirido, o qual é controlado em uma portaria ou portão de ingresso ao loteamento, e também sua contribuição para a manutenção das vias de comunicação e logradouros constantes do loteamento.

A grande questão que surge no loteamento fechado está, exatamente, nas vias de circulação e nos logradouros públicos.

Dissemos acima que a Prefeitura Municipal, ao aprovar um projeto de loteamento fechado, deverá fazê-lo nos mesmos moldes, nos mesmos termos e com as mesmas exigências como o faz com um loteamento comum.

Muito embora o loteamento fechado esteja localizado, na maioria das vezes, fora do perímetro urbano, destinando-se à formação de chácaras ou sítios de recreio, não se pode desprezar a circunstância de ele vir, algum dia, a integrar o perímetro urbano. A Municipalidade, ao aprová-lo, deverá localizá-lo dentro de seu plano de expansão urbanística, fornecendo as diretrizes para o uso do solo que está sendo loteado, tal como vem previsto no art. 6.º da Lei 6.766/79.

Se o loteamento fechado deve ter seu projeto aprovado como um loteamento comum, como compatibilizar seu fechamento com o uso das vias de circulação e o uso dos logradouros públicos que serão de propriedade da Prefeitura Municipal?

É o que passaremos a examinar.

3.2 O domínio do Município sobre as ruas, praças, vias e espaços livres no loteamento fechado

Desde a promulgação do Dec.-lei 58, de 10.12.37, que se procurou preservar as vias de comunicação, no loteamento, como vias públicas.

Da tímida redação do art. 3.º, quando se declarou que "a inscrição toma inalienáveis, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e da planta", chegou-se à redação atual do art. 22 da Lei 6.766/79, que reproduz o texto do art. 4.º do Dec.-lei 271, de 28.2.67, *in verbis*: "Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo".

O douto Hely Lopes Meirelles, muito antes da promulgação desses diplomas legais, já assim se pronunciava a respeito: "Superfetação é pretender o Município uma escritura de doação, para subseqüente registro das ruas e praças em seu nome. Nem mesmo se faz mister, a nosso ver, a inscrição do loteamento para que se considerem incorporados no domínio municipal esses bens de uso comum do povo, decorrentes da urbanização de áreas particulares. A inscrição só é exigível para fins de alienação de lotes, sem qualquer implicação com as áreas de domínio público, não sujeitas às normas civis e às exigências de comerciabilidade dos bens particulares".[2]

Fls. n.º 11
Proc. 80/02
Presidente

As vias e praças nos loteamentos aprovados, e desde a data do registro do loteamento, nos termos do texto legal, integram o domínio do Município.

Sendo do domínio do Município, poderá ele restringir seu uso exclusivamente aos proprietários dos lotes de um loteamento, autorizando o seu fechamento perimetral?

Entendemos que sim.

3.2.1 Noção de bem de uso comum do povo. A afetação

A *urbanização* ou a *urbanificação*, como chama o Prof. José Afonso da Silva, é matéria do peculiar interesse do Município:

"O planejamento urbanístico constitui o cerne do Direito Urbanístico, porque é dele que decorrem todas as implicações jurídicas sobre a ordenação dos espaços habitáveis. Mas um momento importante da atividade urbanística diz respeito à ordenação do solo, cujas normas estatuem sobre o parcelamento do solo urbano ou urbanizável e sua distribuição pelos diversos usos e funções, gerando as instituições do *arruamento*, do *loteamento*, do *reparcelamento* (ou *remembramento*), do zoneamento de uso e da ocupação do solo.

"São normas de competência municipal e se encontram, em geral, nas chamadas "leis de zoneamento".[3]

"O parcelamento urbanístico do solo, em todas as suas formas, sujeita-se às *normas urbanísticas* estabelecidas na legislação municipal.

"O parcelamento poderá verificar-se na zona urbana como na zona rural. No primeiro caso, pode manifestar-se em qualquer de suas formas (arruamento, loteamento, desmembramento ou desdobro de lote) e o respectivo plano e plantas ficam sujeitos à aprovação da Prefeitura". [4]

Entendemos, assim, que, *por lei*, o Município pode autorizar o loteamento fechado, e, conseqüentemente, o uso das vias de circulação e praças dentro dele, exclusivamente aos seus proprietários, através de dois institutos de Direito Administrativo: a *permissão de uso* ou a *concessão de uso.*

Antes de examinarmos cada um desses institutos, fixemos bem o nosso entendimento sobre as vias e espaços livres dentro do loteamento fechado.

Inegavelmente, as vias, praças e espaços livres no loteamento fechado são bens do domínio do Município, desde a data do registro do loteamento (art. 22 da Lei 6.766/79) ou desde a aprovação do projeto, como afirma o douto Prof. Hely Lopes Meirelles.

Sendo essas vias, praças e espaços livres integrantes do domínio do Município, a que classe de bens públicos pertenceriam, em face da classificação desses bens constante do art. 66 do CC?

Seriam bens de uso comum do povo?

Somos de opinião que não, pois a destinação desses bens não é outorgada a qualquer pessoa do povo. Não é a circunstância de ser uma via de comunicação, de ser uma praça ou um espaço livre, dentro de um loteamento, que lhe outorga, por si só, a característica de bem de uso comum do povo, mas sua destinação, sua afetação.

"Afetação é destinação, consagração, e afetar é destinar, consagrar algo a um determinado fim.

"Em nossos dias, o vocábulo "afetação" e seu cognato "afetar" passaram a fazer parte integrante do léxico especializado do Direito Administrativo, com os sentidos precisos de destinação, destinar, idéia tanto mais importante quando, no âmbito do Direito Público, o princípio básico informativo é o de fim

público, destino de todas as operações, materiais ou jurídicas, realizadas pelo Estado para a consecução de suas finalidades últimas.

Fls. n.º 12
Proc. 80/02
Presidente

"Diferindo dos institutos da aquisição, ato jurídico ou fato material pelo qual um bem cai no patrimônio geral da Administração, não se confundindo também com a incorporação, ato ou fato pelo qual um bem entra para o domínio público, a afetação é o ato ou o fato pelo qual se dá ao bem seu destino particular, operação cujo objeto é incorporar um bem no domínio público da pessoa jurídica.

"Com efeito, para atingir os fins últimos que tem em mira, precisa a Administração utilizar bens, quer de sua propriedade, quer da propriedade dos particulares. Afetar é destinar, consagrar, carismar, batizar determinados bens, que se acham fora do mundo jurídico, ou no mundo jurídico, mas com outra destinação e traços, para que, devidamente aparelhados, entrem para o mundo do Direito Administrativo, aptos para a produção dos efeitos esperados ".[5]

"Bem de uso comum é todo bem imóvel ou móvel sobre o qual o público, anonimamente, coletivamente, exerce direitos de uso e gozo, como, p. ex., o exercido sobre as estradas, os rios, costas do mar.

"Exemplo de bem público de uso comum é uma rua ou estrada, ou um livro de biblioteca pública. Qualquer pessoa, *quisque de populo*, sem identificação, sem título, anonimamente, pode transitar pela rua ou estrada, usufruindo-as, sem que seja impedido por outro particular". [6]

Segundo palavras de Fritz Fleiner, *"una vía solo puede alcanzar "carácter público" en el sentido jurídico si es afectada a la circulación pública por los órganos públicos competentes; por otra parte, una vía pierde tal carácter únicamente por la desafectación decretada por los órganos competentes, es decir, por la supresión del uso común. El hecho de que el público utilice una vía para la circulación no significa que ésta tenga carácter público; tampoco pierde esta cualidad una via destinada por la autoridad al uso público si el tráfico se desvia de ella".* [7]

Não basta, por conseguinte, a denominação de "rua" ou "praça" dentro de um loteamento para inserir tais bens entre os bens de uso comum do povo.

São bens do domínio do Município, inegavelmente (art. 22 da Lei 6.766/79).

Mas a Administração do Município pode afetá-los, destiná-los, ao aprovar o loteamento fechado por ato administrativo, para outra categoria de bens - os de uso especial (n. II do art. 66 do CC) - e permitir ou conceder o seu uso para os proprietários dos lotes do loteamento fechado.

3.2.2 Os bens de uso especial. A permissão de uso e a concessão de uso como atos administrativos do Município para a transferência do uso dos bens de seu domínio aos proprietários dos lotes no loteamento fechado

Para apoiar nosso ponto-de-vista valemo-nos, ainda - e mais uma vez - da clareza e da precisão dos conceitos do Prof. José Cretella Júnior.

"Ao contrário do uso comum, que se destina a atender ao homem, em virtude de sua qualidade humana, tendo, pois, por objetivo principal e imediato a satisfação de necessidades físicas indispensáveis para a própria vida, de todos, sem distinção, permitindo, ainda, o desenvolvimento e projeção da personalidade humana no campo da liberdade, o uso especial, privativo, pessoal, determinado, excludente *erga omnes*, tem por finalidade específica aumentar a esfera de ação e o poder econômico do indivíduo, uma vez que lhe alarga as possibilidades, facultando-lhe o uso e gozo de bens públicos, em condições excepcionais, com exclusão dos outros cidadãos, não compreendidos pela distinção administrativa, permissiva ou concessiva".[8]

"Bem de uso especial é toda parte do domínio público sobre a qual determinadas pessoas exercem direitos de uso e gozo, mediante outorga *intuitu personae* do Poder Público, através dos institutos da permissão ou da concessão.

Fls. n.º 13
Proc. 80/02
Presidente

"Ao contrário dos bens de *uso comum*, em que a regra é a liberdade de todos, para a utilização, nos bens de uso especial ou privativo, a liberdade desaparece, por força das circunstâncias, convergindo e fixando-se na pessoa dos usuários que preenchem os requisitos estabelecidos para a referida outorga privilegiada". [9]

Conclui-se, assim, que o Município pode outorgar aos proprietários dos lotes do loteamento fechado o uso privativo das vias, praças e espaços livres existentes dentro desse loteamento.

Essa outorga se fará através da permissão ou da concessão de uso.

"A permissão de uso das coisas públicas é, entre as instituições do Direito Administrativo, a que tem sido mais descuidada. Permissão é o mesmo que autorização, se bem que, para alguns, a autorização seja um tipo de ato permissivo, enquanto que, para outros, na própria categoria das autorizações é que se enquadrariam as permissões.

"Concordam os autores que a permissão se enquadra entre os atos unilaterais, diversamente do que ocorre com a concessão, ato bilateral.

"Mesmo revestindo a forma de "permissão", não deixa de ser uma tolerância administrativa necessariamente revogável e expressa, visto que o traço específico destes tipos de ocupação do domínio público é seu caráter precário. [10]

"*Permissão* é o ato administrativo unilateral, discricionário e precário pelo qual o Poder Público faculta ao particular a execução de serviços ou atividades de interesse coletivo, ou o uso especial de bens públicos, a título gratuito ou remunerado, nas condições impostas pela Administração (cf. nosso Direito Administrativo Brasileiro, 1964, p. 327).

"A *permissão* é o ato negociável, mas unilateral, porque resulta da vontade única da Administração de delegar o serviço ou aquiescer na utilização de bem público ao permissionário que se proponha realizá-lo nas condições previamente estabelecidas pelo Poder permitente. É ato discricionário porque a Administração pode praticá-lo como, quando e da maneira que lhe aprouver. É ato precário porque não gera direito subjetivo à sua continuidade, deixando sempre livre a Administração para revogá-lo quando o interesse público o exigir, sem qualquer indenização ao permissionário. Isto não impede que a Administração, em casos especiais, fixe um prazo para a permissão, a fim de assegurar certa estabilidade ao ato negocial. Finalmente, a permissão poderá ser gratuita ou remunerada, tudo dependendo das conveniências administrativas.

"A permissão, portanto, não é contrato. É ato **unilateral**, embora reduzido a termo, para a formalização desse mesmo ato. Não sendo contrato, dispensa concorrência e independe de autorização legislativa.

"A Permissão de uso veio substituir, na Administração municipal, o instituto civil do comodato, inadequado para as utilizações de bens públicos, porque este só poderia ser gratuito (CC, art. 1.248), quando o interesse administrativo aconselha, em muitos casos, a remuneração do uso pelo particular. Além disso, o comodato é sempre um contrato (embora gratuito), ao passo que a permissão não o é, e, portanto, oferece maior possibilidade de atendimento do interesse público, porque não iguala as partes na sua execução". [11]

"Concessão ou cessão de uso é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público cede a utilização de um bem de seu domínio, a um particular, para que dele se sirva de acordo com o fim a que está destinado, e no interesse público, mediante remuneração ou a título gratuito. O que caracteriza a concessão de uso, e a distingue das outras modalidades afins (concessão de serviço público, permissão de uso, locação), é o traspasse da utilização do bem público para que o particular a exerça consoante a destinação originária do bem e no interesse da coletividade, embora não se exclua o seu intuito de lucro na exploração da atividade a que se vai entregar. Exemplos deste contrato têmo-los na entrega de locais de mercados, feiras e outras dependências municipais a particulares, para que neles exerçam a atividade desejada pela própria Administração, sempre no interesse público. Na concessão de uso, como, aliás, em todo contrato administrativo, predomina o interesse público sobre o particular, e, por isso mesmo, é

Fls. n.º 14
Proc. 80/02
Presidente

facultada a revogação ou a alteração da concessão, a qualquer tempo, desde que o interesse público o exija e a Administração componha os danos que eventualmente cause ao concessionário".[12]

3.2.3 Concessão de uso como direito real resolúvel de terrenos públicos. O loteamento fechado na lei municipal de Valinhos

Através desses dois instituto de Direitos Administrativo, portanto, tem o Município os instrumentos necessários para a outorga do uso das vias, das praças e dos espaços livres, dentro do loteamento fechado, aos adquirentes dos lotes.

Não se pode olvidar, neste assunto, apenas a título de ilustração, a concessão de uso como direito real resolúvel prevista na legislação federal, no art. 7.º do Dec.-lei 271, de 28.2.67, nestes termos:

"Art. 7.º. É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra, ou outra utilização de interesse social.

"§ 1.º. A concessão de uso poderá ser contratada por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial.

"§ 2.º. Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

"§ 3.º. Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

"§ 4.º A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência".

Não se confunde, evidentemente, a concessão de uso aí prevista, como direito real resolúvel de terreno público, "para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social", com a concessão de uso das vias de circulação e espaços livres do loteamento fechado, instituto típico do Direito Administrativo, do qual tratamos há pouco, perfunctoriamente.

A Lei Orgânica dos Municípios do Estado de São Paulo - Dec.-lei Complementar 9, de 31.12.69 - previu os dois institutos: a permissão e a concessão de uso.

"O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante concessão, permissão ou autorização, conforme o caso, se o interesse público exigir" - dispõe o art. 65 desse diploma legal.

Alguns Municípios do Estado de São Paulo tentaram, muito timidamente, regulamentar o loteamento fechado.

Não poderíamos, evidentemente, consultar a legislação de todos eles. Trazemos para este trabalho a experiência dos dois Municípios integrantes da circunscrição territorial do Registro Imobiliário a nosso cargo, o Município de Valinhos e o Município de Campinas.

A Prefeitura Municipal de Valinhos, na Lei 1.143, de 26.2.73, tratou do loteamento fechado, no cap. VII, sob a rubrica *"Do loteamento rural"*, com evidente impropriedade terminológica, pois, como já ressaltamos, no cap. 2 deste trabalho, o loteamento rural é o parcelamento do solo de imóvel rural que se destina à formação de outros imóveis rurais, os quais terão por finalidade a exploração agrícola ou pastoril.

Fls. n.º 15
Proc. 80/02
Presidente

O art. 35 dessa lei municipal prevê a autorização para a Prefeitura aprovar a "constituição de loteamentos rurais fechados, desde que os loteadores submetam a administração das áreas comuns a regime de condomínio, com explícita definição de responsabilidades administrativas".

Em seguida, no art. 36, considera a área global do loteamento fechado, para os efeitos administrativos e fiscais, como uma unidade, e, no § 3.º desse artigo, determina que o "condomínio" assuma, formalmente, a obrigação de desempenhar, no loteamento, todos os serviços que, em princípio, são municipais.

Há evidente erronia no uso do vocábulo "condomínio". Essa erronia vem sendo reiterada em outras leis municipais, pois no loteamento fechado inexiste um condomínio, na acepção jurídica exata do vocábulo, mas, tão-somente, uma comunhão de interesses nos serviços comuns, à falta de outro vocábulo mais perfeito e preciso.

Outro erro existente na lei é o tratamento fiscal e administrativo dado ao loteamento fechado como uma unidade.

Se a Prefeitura Municipal aprova o parcelamento de um imóvel como um loteamento, a partir desse momento, em face do próprio conceito de loteamento, deixa de existir um imóvel, para existirem vários imóveis autônomos, para existirem lotes, e, portanto, tributariamente, individuados.

3.2.3.1 O loteamento fechado na lei municipal de Campinas

O Município de Campinas promulgou a Lei 4.368, de 31.1.74, que dispôs sobre "o loteamento rural fechado", a qual foi regulamentada pelo Dec. 4.459, de 2.4.74.

Essa lei nada mais é do que a cópia da lei municipal de Valinhos, com os mesmos erros e com as mesmas impropriedades terminológicas.

Os problemas e as questões surgidas entre os proprietários dos lotes de um dos loteamentos fechados, aprovados e registrados motivaram a revogação dessa lei que os instituiu no Município de Campinas, revogação, essa, que se deu pela Lei 5.063, de 24.12.80.

3.2.3.2 O loteamento fechado no anteprojeto de lei de parcelamento do solo urbano da Prefeitura Municipal de São Paulo

A Prefeitura Municipal de São Paulo, com o objetivo de estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal, para adequar o que está previsto na Lei 6.766/79 às peculiaridades locais (parágrafo único do art. 1.º), elaborou, através da COGEP - *Coordenadoria Geral de Planejamento*, anteprojeto de lei que previa a regulamentação do *loteamento fechado*.

Duas espécies desse tipo de loteamento estavam previstas nesse anteprojeto de lei: os loteamentos do tipo L4, nos quais as áreas públicas correspondentes às reservas de 20% para vias de circulação e 5% para áreas verdes, da área total, devem ser objeto de concessão de direito real de uso (art. 23), e os loteamentos residenciais fechados em condomínio (art. 24).

As mesmas imperfeições terminológicas existentes nas leis municipais de Valinhos e Campinas foram usadas no anteprojeto que tivemos a oportunidade de examinar e propiciaram críticas contundentes da Procuradora Dra. Helita Barreira Custódio, assistente técnica de planejamento da Municipalidade paulistana, que assim termina a análise desses dispositivo do anteprojeto: "Desta forma, não se justificando, juridicamente, a imprópria qualificação inovatória de "fechado" em loteamento destinado a edificações residenciais em forma de condomínio, propõe-se a supressão do adjetivo *"fechado"* em qualquer expressão que defina o loteamento para fins residenciais em condomínio, adotada no projeto de lei em exame".

O projeto de lei submetido à votação do Legislativo paulistano foi convertido na Lei municipal de São Paulo 9.413, de 30.12.81.

Fls. n.º 16
Proc. 80/02
Presidente

Nessa lei, o art. 22 prevê a possibilidade da outorga de concessão de direito real de uso para as vias de circulação, exatamente nos moldes que vimos sustentando neste trabalho, o que enseja, sem dúvida alguma, a implantação do *loteamento fechado.*

Será sumamente esclarecedora a transcrição de algumas partes desse dispositivo legal, as quais concretizam o nosso ponto-de-vista.

Assim dispõe o caput desse art. 22:

"Art. 22. O loteamento do tipo L4 caracteriza-se pela outorga de concessão de direito real de uso para as vias de circulação e para 1/3 das reservas destinadas a áreas verdes, observadas as seguintes condições:

"...

"§ 1.°. A outorga da concessão referida no caput deste artigo deverá obedecer às seguintes exigências:

"a) solicitação à Prefeitura, através do pedido de diretrizes para a execução desta modalidade de loteamento;

"b) a anuência da Prefeitura dependerá de parecer favorável da COGEP, ouvida a Comissão de Zoneamento, em função da localização da área com relação às diretrizes viárias e urbanísticas 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.

"§ 2.°. Para os fins previstos neste artigo, fica o Executivo autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar concessão de direito real de uso das vias de circulação e das áreas verdes citadas no "caput" deste artigo.

"§ 3.°. Do instrumento de concessão de direito real de uso deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos, objeto da concessão, que deverão constar, também, de contrato-padrão a que se refere o § 1.º do art. 7.º desta lei.

"§ 4.°. A concessão de que trata o caput deste artigo só poderá ser outorgada a uma sociedade civil constituída pelos proprietários da área.

"§ 5.º. O concessionário fica obrigado a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

"§ 6.º. 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 a automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for".

A Lei 9.413, de 30.12.81, do Município de São Paulo, de modo coerente, suprimiu a regulamentação contida no anteprojeto de lei, que se referia ao *"loteamento residencial fechado em condomínio"*, por absolutamente incompatível tal regulamentação em uma lei que objetiva apenas regrar o parcelamento do solo urbano, e não qualquer forma de condomínio.

Realmente, não se confunde o *loteamento fechado* com o condomínio deitado (casas térreas ou assobradadas) ou com o condomínio em edifícios construídos em áreas também fechadas. As diferenças entre esses tipos de empreendimentos imobiliários de parcelamento e de ocupação do solo serão adiante

Fls. n.º 17
Proc. 80/02
Presidente

estabelecidas.

Por enquanto, podemos, resumidamente, estabelecer as características do que entendemos por loteamento fechado.

3.3 Caracterização do loteamento fechado

O loteamento fechado caracteriza-se pelos seguintes elementos:

a) É um loteamento aprovado nos mesmos moldes de um loteamento comum pela Prefeitura Municipal.

b) Os lotes, nesse loteamento, constituirão propriedade individual de cada adquirente. Conseqüentemente, os proprietários dos lotes poderão edificar nesses lotes as casas que quiserem, desde que previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal local.

c) Os lotes de terreno serão tributados individuadamente.

d) O perímetro da gleba loteada poderá ter o seu fechamento autorizado pela Prefeitura Municipal, quando, então, o acesso aos lotes será feito por um portão ou entrada controlada.

e) A Prefeitura Municipal, ao aprovar o *loteamento fechado*, outorgará o uso das vias de circulação, das praças e outros logradouros ou espaços livres, dentro do loteamento, por permissão ou por concessão de uso, aos proprietários dos lotes de terreno.

É aconselhável, para os proprietários dos lotes, que o uso dessas vias seja outorgado através de concessão de uso, que é contrato com obrigações recíprocas e passível de composição de perdas e danos, em caso de resolução unilateral.

f) O loteador deverá apresentar, à Prefeitura Municipal, minuta do regulamento de uso e manutenção dos equipamentos comunitários, obrigando-se, desde logo, juntamente com a execução das obras exigidas pela legislação municipal, a fazer constar dos contratos de promessa de venda ou das escrituras de compra e venda dos lotes a obrigação do adquirente de contribuir para a manutenção das vias, logradouros e espaços livres, bem como a de assinar o regulamento que regerá esse uso.

g) Compromissados à venda, ou vendidos, todos os lotes integrantes do loteamento fechado, os adquirentes elaborarão o regulamento de uso e manutenção das vias de comunicação, praças e espaços livres existentes dentro do loteamento.

Algumas considerações merecem ser feitas a respeito desse regulamento, que tem ensejado divergências entre os proprietários dos lotes nos loteamentos fechados.

4. A VIDA COMUNITÁRIA NO LOTEAMENTO FECHADO. O REGULAMENTO DE USO DAS VIAS E ESPAÇOS LIVRES

4.1 O regulamento de uso das vias e espaços livres como instrumento indispensável para a vida e existência do loteamento fechado. Semelhanças com a convenção de condomínio

A concessão de uso pela Prefeitura Municipal das vias e praças e espaços livres, nos loteamentos fechados, aos proprietários dos lotes, gera para eles a obrigação de mantê-los e conservá-los, além de outras obrigações decorrentes do uso em comum desses espaços livres, tais como coleta de lixo, rede elétrica e de iluminação, pavimentação, rede de água e esgotos etc.

Outras obrigações, ainda, surgem, pela própria circunstância de ser um loteamento fechado, tais como a manutenção de uma portaria, serviços de vigilância e segurança, rede telefônica de comunicação interna etc.

Esses serviços comuns aos proprietários dos lotes custam dinheiro e necessitam ser administrados e,

Fls. n.º 18
Proc. 80/02
Presidente

conseqüentemente, regulamentados.

É nesse ponto - no regulamento da vida comunitária do uso das vias e espaços livres - que o *loteamento fechado* se assemelha ao condomínio, ensejando a expressão adotada nas leis municipais que comentamos: "administração das áreas comuns sob regime de condomínio".

Não existe condomínio nas vias de comunicação, praças e espaços livres do loteamento fechado. Elas são do domínio do Município. Mas, inegavelmente, há uma comunhão no uso dessas vias e espaços livres.

"Determinado direito pode pertencer a várias pessoas ao mesmo tempo. Tem-se, nesse caso, a comunhão. Se esta recai sobre um direito de propriedade surge o condomínio ou compropriedade, que, no dizer de Bonfante (*Corso de Diritto Romano - La Proprietà*, vol. 2/250 e ss.), vem a ser o mais trabalhado instituto da teoria dos direitos reais, quer no seu conceito, quer no seu regime positivo." [13]

Quando muito, no loteamento fechado, há um condomínio em algumas coisas que estarão, inelutavelmente, sob o domínio comum de todos os proprietários dos lotes, tais como o muro, o alambrado ou cerca fechando todo o perímetro do loteamento, a portaria, a rede telefônica de comunicação interna etc., que serão construídas com a contribuição de todos os proprietários dos lotes ou transferidas a eles, após a construção feita pelo loteador. [14]

O regulamento do uso dessas vias e espaços livres assemelha-se, portanto, e muitíssimo, à convenção de condomínio prevista no art. 9.º da Lei 4.591, de 16.12.64.

O regulamento da vida comunitária do loteamento fechado é, assim, fundamental para a existência desse tipo de loteamento.

Os arts. 9.º a 12 da Lei 4.591, de 16.12.64, poderão ser aplicados, subsidiária e analogicamente, para a elaboração desse regulamento.

5. O REGISTRO DO LOTEAMENTO FECHADO

5.1 O procedimento do registro do loteamento fechado como o registro de um loteamento comum. Documentos acrescidos ao procedimento

O registro do loteamento fechado no Registro de Imóveis não difere do registro de qualquer loteamento.

A documentação e o procedimento são os mesmos previstos no cap. VI da Lei 6.766, de 19.12.79, com alguns acréscimos, exigíveis pela singularidade de ser um loteamento fechado.

Assim, juntamente com a "cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento de águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de dois anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras" (n. V do art. 18 da Lei 6.766/79), o oficial do Registro deverá exigir o ato administrativo da Prefeitura Municipal de permissão ou de concessão de uso das vias, praças e espaços livres, contendo todas as cláusulas impostas ou convencionadas entre o órgão público e o loteador.

Esse documento é imprescindível para que os adquirentes dos lotes no loteamento fechado tomem conhecimento das condições impostas pela Prefeitura Municipal no uso das vias, praças e espaços livres, que são do seu domínio.

No exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, se houver - pois poderá não existir, se os lotes foram vendidos à vista - além dos requisitos enumerados no art. 26 da Lei 6.766/79, deverá constar a obrigação do compromissário comprador de assinar o regulamento de uso das vias, praças e espaços livres, ou, então, assinar, concomitantemente com a assinatura do contrato, esse regulamento, do qual lhe deverá ser entregue uma via, para que dele tome conhecimento, uma vez que deverá ficar submetido

Fls. n.º 19
Proc. 80/02
Presidente

a uma série de obrigações na vida comunitária do loteamento fechado.

Ainda, entre os documentos exigíveis para o registro do loteamento fechado deverá constar a minuta do futuro regulamento de uso das vias, praças e espaços livres na hipótese de os lotes serem vendidos mediante compromisso de compra e venda e com pagamento do preço em prestações.

5.1.1 A publicidade do regulamento da vida comunitária e do de uso das vias e espaços livres

Questão interessante, que surgiu após o registro do loteamento fechado, foi a de tomar público ou a de dar publicidade ao regulamento da vida comunitária e de uso dos espaços livres, assinado por todos os adquirentes dos lotes, a fim de que os futuros adquirentes, nas alienações, ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes, possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários dos lotes nesse regulamento.

Fixada a posição de que não existe um condomínio sobre as vias e espaços livres, mas tão-somente uma comunhão no uso dessas vias e espaços, que são do domínio da Prefeitura, o registro do regulamento, ou convenção do uso dessas vias, não poderá ser feito no Livro 3 - Registro Auxiliar, pois, nos termos do preceituado no n. III do art. 178 da Lei de Registros Públicos, registrar-se-ão nesse livro "as convenções de condomínio".

Seguindo esse raciocínio é que não admitimos o registro desse regulamento ou convenção de uso das vias e dos espaços livres nos loteamentos fechados no Livro 3 de nosso Registro Imobiliário. Entretanto, não poderíamos negar a necessidade imprescindível de tornar público esse regulamento ou essa convenção de uso no Registro de Imóveis.

A publicidade propiciada pelo registro de um contrato ou de uma convenção no Registro de Títulos e Documentos é extremamente relativa, principalmente quando esses Registros estão separados do Registro de Imóveis ou são vários Registros de Títulos e Documentos em uma comarca de grande porte ou movimento.

Assim, sem violentar a expressão "convenções de condomínio", prevista no n. III do art. 178 da Lei de Registros Públicos, pois no loteamento fechado inexiste condomínio, como já afirmamos diversas vezes, determinamos a juntada do regulamento de uso das vias e espaços livres no processo de loteamento fechado e efetuamos uma averbação na matrícula onde o loteamento foi registrado. Essa averbação, a nosso ver, encontra pleno apoio na expressão "outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro", constante da parte final do art. 246 da Lei de Registros Públicos.

Se o regulamento ou a convenção de uso das vias e espaços livres dos loteamentos fechados não chega a constituir ato que altere o registro do loteamento, ele é, indubitavelmente, ato que complementa seu registro e que, pela sua necessária e imprescindível publicidade, merece ser acolhido no Registro de Imóveis.

5.1.2 Exemplos de registro de loteamento fechado

Tivemos em nosso Cartório de Registro de Imóveis a experiência de três registros de loteamentos fechados, todos eles situados em zona rural, fora do perímetro urbano, destinados aos chamados "sítios de recreio", mas que, em última análise, objetivavam a edificação de moradia ou de residência fora da concentração humana da cidade.

São eles denominados "Village Sans Souci", no Município de Valinhos, "Sítios Gramado" e "Sítios Alto de Nova Campinas", no Município de Campinas.

Em São Paulo é conhecido o loteamento denominado "Chácara Flora" como sendo um loteamento fechado. Em pesquisa que fizemos no 11.° Registro de Imóveis da Capital fomos informados de que, juridicamente, esse loteamento está registrado como um loteamento comum. Informação que vem confirmada por recente publicação feita no jornal O Estado de S. Paulo onde se lê: "A Chácara Flora foi o primeiro loteamento fechado de São Paulo, executado antes mesmo de existir qualquer legislação municipal regulamentando este tipo de empreendimento. Considerado um dos raros "*pulmões verdes*" da

Fls. n.º 20
Proc. 80/02
Presidente

cidade, ele é também condenado pelos técnicos por ter-se constituído em um entrave viário à região. A COGEP quer evitar a repetição deste erro, propondo em seu projeto de lei formas de garantir e incentivar essa modalidade de loteamento, sem prejuízos para a vida da cidade".[15]

Os *"loteamentos fechados"* têm sido confundidos com os "condomínios", que podem também ser fechados, mas que têm características jurídicas diferentes, ainda que se assemelhem em alguns aspectos.

Daí, então, comumente, serem chamados os *"loteamentos fechados"* de *"condomínios"*.

Antes de traçarmos as diferenças entre os *"loteamentos fechados"* e os *"condomínios"*, não podemos deixar de abordar algumas formas anômalas de *"loteamentos fechados"*.

6. FORMAS ANÔMALAS DE LOTEAMENTO FECHADO

6.1 A confusão de terminologia de loteamento fechado com condomínio

Procuramos, até agora, caracterizar o loteamento fechado, compatibilizando-o com as disposições previstas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, principalmente com o art. 22 da Lei 6.766, de 19.12.79.

Entendemos que, fora dos delineamentos que acima propusemos, pelos quais o adquirente do lote é titular de um imóvel perfeitamente caracterizado, individuado e posicionado dentro do loteamento, não se pode falar em loteamento, e muito menos se pode admitir seu fechamento, sem a concessão de uso das vias e espaços livres por parte da Prefeitura Municipal.

Entretanto, existem inúmeros parcelamentos do solo, denominados de "condomínio", que não são nem loteamento e nem, tampouco, se podem considerar como condomínios, nos moldes previstos na Lei 4.591, de 16.12.64, que dispôs sobre o "condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias". Seriam, quando muito, um condomínio comum previsto no cap. IV, tít. II, do Livro II, arts. 623 a 646, do CC. São formas anômalas ou irregulares, quer de loteamento fechado, quer de condomínio.

Não pretendemos examinar todas as formas possíveis de tais anomalias, mas apenas exemplificar algumas delas, para mostrar suas irregularidades e a situação precária do seu fechamento.

6.1.1 A "privatização das praias" pelo seu fechamento

Vai-se tornando comum, no Litoral brasileiro, a chamada "privatização das praias" em virtude da implantação de loteamentos denominados "*fechados*" nas suas proximidades.

O fechamento das praias é motivo de atração na venda dos lotes, pois o uso privado das praias pelos adquirentes dos lotes, afastando a presença dominical dos chamados "farofeiros", é sempre um incentivo para o investimento em tal empreendimento imobiliário.

O fechamento das praias, nessas condições, a nosso ver, é profundamente irregular, uma vez que as praias não pertencem à Prefeitura do Município.

As praias são terrenos de marinha, e os terrenos de marinha são bens imóveis da União (Dec.-lei 9.760, de 5.9.46).

Somente o Serviço do Patrimônio da União estaria em condições de permitir ou autorizar o fechamento das praias, sob uma das formas previstas no art. 64 desse decreto-lei: locação, aforamento ou cessão.

6.1.2 Loteamentos existentes em clubes ou associações

Outra forma irregular de loteamento fechado é a que se faz pela venda de cotas de título de sócio-proprietário em um clube.

Fls. n.º 21
Proc. 80/02
Presidente

O clube, a sociedade ou a associação é o titular do domínio de uma gleba de terras. A venda do título de sócio-proprietário vem acompanhada da alienação de um lote de terreno numerado e situado em uma determinada quadra, com a participação de um percentual nas áreas onde se situam os equipamentos comunitários do clube, tais como casa da sede, piscina, campos para a prática de esportes etc.

O egrégio CSMSP, em acórdão proferido na Ap. cível 264.057, da comarca de Americana, teve a oportunidade de apreciar a situação dessa forma anômala de loteamento fechado.

A ementa do acórdão está assim redigida: "Associação civil - Clube recreativo - Sócio-proprietário - Venda de terreno e de parte ideal do imóvel destinado ao sistema de recreação - Negócio não subordinado à disciplina do Dec.- lei 58/37".

Destacamos do texto do acórdão o seguinte pronunciamento:

"Não há interesse que justifique a inclusão do fracionamento da área pertencente ao Iate Clube de Limeira na órbita das leis federais disciplinadoras dos loteamentos urbanos, ainda que situados nas zonas rurais, e nem que o inclua na esfera das leis municipais referidas nestes autos.

"De fato, se o Clube tem os seus limites perfeitamente traçados, se toda a área fracionada se integra no patrimônio da associação, se o conjunto se destina apenas a finalidades esportivas e recreativas e se os sócios, nos expressos termos das disposições estatutárias, se comprometem a zelar pelas áreas de circulação e recreação, não se vê a que título se possa vislumbrar, no desmembramento efetuado, um loteamento sujeito à disciplina e controle dos Poderes Públicos Federal, estaduais ou municipais.

"Tudo se passa na órbita social, não se podendo falar em bens públicos quando estes são de uso exclusivo de uma sociedade.

"Observe-se, por acréscimo, que um dos objetivos da legislação sobre loteamento, como é sabido, é assegurar os direitos dos compromissários, quer quanto à legitimidade da propriedade, quer quanto à realização efetiva da compra e venda.

"Ora, numa sociedade civil, os seus sócios já têm, nas assembléias e órgãos de direção, eficientes instrumentos de controle dos negócios por ela praticados, de sorte que nem esse argumento poderia favorecer as razões da suscitação.

"Por sinal, parece que essas razões não foram estranhas ao oficial suscitante, tanto que, a despeito dos motivos por ele alegados, a serventia procedeu a várias dezenas de registros em condições semelhantes, inclusive depois da vigência da nova Lei de Registros Públicos (fls.)". [16]

Indispensável se faz ponderar, agora, que, após a promulgação da Lei 6.766, de 19.12.79, seria impossível o ingresso, no Registro de Imóveis, de alienação de lote situado em determinada quadra em um loteamento sem a aprovação prévia por parte da Prefeitura Municipal e o registro do loteamento.

Acrescente-se, ainda, a singularidade da situação do adquirente de um lote de terreno pertencente a um clube, uma associação, diante de uma possível dissolução da entidade, decidida em assembléia geral dos associados, com votos de uma maioria, ainda que qualificada.

A alienação desse lote a terceiros seria dependente da anuência da diretoria?

Os demais sócios poderiam usar o direito de preferência?

Não podemos concordar, *data venia*, com aquela decisão do egrégio CSM, a qual, evidentemente, afastou-se dos postulados traçados pela Lei 6.766, de 19.12.79. Tal decisão objetivou apenas um caso concreto, e fazer justiça, não vedando o ingresso no Registro de Imóveis da alienação de um lote de terreno quando muitos outros, nas mesmas condições, já haviam sido acolhidos pelo oficial do Registro.

Fls. n.º 22
Proc. 80/02
Presidente

O *loteamento fechado*, nas condições e nos moldes que delineamos neste trabalho, seria, sem dúvida alguma, a solução para a venda de lotes isolados, identificados e numerados, pertencentes a um clube ou a uma associação, concomitantemente com o título de sócio-proprietário.

6.1.3 Venda de partes ideais em imóvel com direito proporcional ao uso de uma parte do terreno

Assemelha-se a essa situação a venda de partes ideais sobre uma área global, com uma proporção em fração, correspondente ao número dos lotes em que a área está subdividida, com a possibilidade de o adquirente usar esse lote, mas tão-somente usar, podendo nele construir, e obrigando-se a participar das despesas das áreas comuns existentes na totalidade do imóvel.

Empreendimento imobiliário dessa natureza, a nosso ver, constitui-se em condomínio comum (arts. 623 e ss. do CC), agravado da circunstância de a edificação das casas, às expensas do condômino, estar sendo feita em imóvel pertencente a todos, sem as características de um "condomínio" regulado pela Lei 4.591, de 16.12.64, o qual chamamos de *"condomínio deitado"*, que muito se assemelha ao *"loteamento fechado"*, mas que tem com ele sensíveis diferenças, as quais passaremos a expor, um pouco mais adiante.

6.1.4 A fiscalização dos oficiais de Registro de Imóveis para impedir o registro de formas anômalas de loteamento

Todas essas formas anômalas de *loteamento fechado* são implantadas, exclusivamente, com intuitos comerciais, em que os compradores dos lotes ou de partes ideais em uma gleba de terras, sem maiores cuidados e sem maiores indagações, compram ou direitos de sócios-proprietários, ou direitos de uso de um lote de terreno, ou, meramente, partes ideais em um todo, e posteriormente enfrentam sérios problemas de ordem jurídica para fazerem valer seus supostos ou sonhados direitos de proprietários.

O Sr. Des. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo aprovou substancioso parecer do culto Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos da Capital, Dr. José de Mello Junqueira, no qual são expostos diversos artifícios e expedientes que os loteadores vêm usando para se furtar ao cumprimento dos preceitos da Lei 6.766/79.

Vale a pena reproduzir aqui alguns trechos desse parecer que se encontra publicado na *RDI 11/152*.

"A imaginação fértil de inescrupulosos encontrou, para fugir às exigências urbanísticas e protetivas da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, a forma do retalhamento por condomínio ou através das próprias Prefeituras, pelo expediente da desapropriação de faixas de ruas.

"Ficaram comprovados, nos autos, os registros de diversas frações ideais, em número de 2.430, junto à matrícula 56.787 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Itanhaém.

"Destarte, devem os Cartórios de Registro de Imóveis estar atentos a essas artimanhas e ardis, negando-lhes seguimento toda vez que se propiciar qualquer fundamento para recusa do registro.

"Inúmeros serão os casos de condomínios que se instituem e que de uma forma ou outra burlam as normas de sua própria constituição e, assim, os dispositivos da Lei 6.766/79.

"Entendo, pois, que os oficiais do Registro de Imóveis não podem coonestar tais situações; pelo contrário, vigilantes, devem afastá-las, de pronto.

"Proponho, destarte, a edição de provimento, inserindo nas Normas de Serviço uma proibição a que se proceda a registros de venda de partes ideais e instituições de condomínios que derroguem as normas do Código Civil sobre a matéria.

Fls. n.º 23
Proc. 30/02
Presidente

LEI Nº 2092, DE 22 DE ABRIL DE 1981

Dispõe sobre o Código de Parcelamento do Solo em Geral do Município de Assis.

REINALDO ANTONIO SILVA, Prefeito do Município de Assis, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte lei:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Artigo 1º - Este Código dispõe sobre o parcelamento do solo em geral no Município de Assis, e tem por objetivos:

I - Controlar a expansão urbana de maneira a permitir o planejamento racional do desenvolvimento do Município;

II - Possibilitar o atendimento da população futura com equipamentos Urbanos e Comunitários e Espaços livres de uso público necessário à vida e ao progresso do Município;

III - Estabelecer normas gerais para aprovação, licenciamento, execução e fiscalização do parcelamento do solo municipal.

Artigo 2º - Para fins desta lei adotam-se as seguintes definições:

I - Loteamento é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

II - Desmembramento é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

III - Zona Urbana é a que abrange as edificações contínuas da cidade e vilas, e suas adjacências servidas por po

lo menos dois destes melhoramentos: iluminação pública e domiciliar, esgoto sanitário, abastecimento de água potável, canalização de águas pluviais, calçamento ou guia para passeio, executados pelo Município, por sua concessão ou com sua autorização. As linhas perimétricas de zona urbana acompanharão à distância máxima de 100 - (cem metros) os limites dos melhoramentos ou da edificação contínua da cidade e vilas do Município.

IV- Zona Rural é a área do Município, que se destina à exploração agrícola, extração vegetal, pecuária ou agro - industrial.

V- Zona de Expansão Urbana é a que foi prevista pelo Município para atender o crescimento da população e desenvolvimento das atividades urbanas, de acordo com estudos técnicos.

VI- Vias de Comunicação é a área que permite a interligação das funções de habitação, trabalho e recreação.

VII- Área Institucional é a área destinada a equipamentos comunitários tais como educação, cultura, saúde, administração e similares.

VIII- Espaço Livre de Uso Público é a área destinada ao sistema de circulação, recreação ou lazer.

IX- Quadra é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdivididas em lotes, ou não para construção.

X- Gleba é a área de terreno que ainda não foi objeto de loteamento.

XI- Lote é a parcela de terreno de loteamento contida em uma quadra e com frente para uma via de circulação.

XII- Alinhamento é a linha divisória entre o lote e a via de circulação.

Artigo 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Fls. n.º 24
Proc. 2092
Presidente
483

Parágrafo Único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), medida no sentido da maior declividade entre cada curva de nível, de metro em metro;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção, assim definidas pela União, Estado ou Município;

VI - em areas menores que 250 m2 (duzentos e cincoenta metros quadrados), edificados ou não, com exceção de parcelamentos e conjuntos habitacionais e edificações de interesse social.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos

Artigo 4º - O Poder Executivo regulamentará as áreas possíveis de serem parceladas de acordo com o uso a que se destinar, com as condições geológicas, hidrográficas e com a altimetria do local.

Artigo 5º - De acordo com o uso os parcelamentos ficam classificados:

I - Residenciais: quando a destinação principal for a habitação;

II - Comerciais: quando a destinação principal for o comércio

III - Industrial: quando a destinação principal for a industria;

IV - Recreação: quando a destinação principal for a recreativa;

V - Misto: quando estiver destinado a mais de uma atividade, em igual importância.

Artigo 6º - Os parcelamentos residenciais classificam-se:

I - Classe A

II - Classe B

III - Classe C

IV - Classe D

Artigo 7º - As dimensões mínimas dos lotes dos parcelamentos residenciais serão:

I - Classe A - frente 15 m (quinze metros)
área 450 m2 (quatrocentos e cincoenta metros quadrados

II - Classe B - frente 12 m (doze metros)
área 300 m2 (trezentos metros quadrados)

III - Classe C - frente 10 m (dez metros)
área 250 m2 (duzentos e cincoenta metros quadrados

IV - Classe D - área 125 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados.

Parágrafo Único - Os lotes de esquina deverão ter, em qualquer caso, frente mínima de 12 m (doze metros).

Artigo 8º - Somente serão incluídos na classe D, referida no artigo 6º e 7º, os parcelamentos urbanos destinados a conjuntos habitacionais e edificações de interesse social, desde que os mesmos sejam promovidos por:

a - Órgãos credenciados pelo Banco Nacional de Habitações;

b - Empresa Municipal de Habitação de Assis;

Fls. n.º 25
Proc. 9092
Presidente

c - Caixas Econômicas;

d - Companhia de Habitação Popular - COHAB;

e - Cooperativas Habitacionais assessoradas pelo INOCOOP;

f - Institutos de Previdência;

g - Empresas privadas cadastradas no SFH, atuando como agentes do BNH em Programas específicos;

h - Outras entidades que a critério do BNH venham a ser credenciadas c/ o agentes promotores de programas habitacionais de interesse social.

Artigo 9º - Os planos e projetos de interesse social apresentados à apreciação terão andamento urgente e preferencial.

Parágrafo Único - A aprovação das edificações será simultânea à aprovação do parcelamento através de Alvará Especial expedido pela Prefeitura.

Artigo 10 - Os projetos referidos no artigo 9º e 8º, estarão isentos de quaisquer pagamentos à Prefeitura Municipal de Assis, quando a:

I - Pedidos de diretrizes e a aprovação de arruamentos, loteamentos e conjuntos habitacionais.

II - Pedidos de aprovação de projeto e auto de conclusão para edificação ou reforma.

Artigo 11 - Os parcelamentos industriais somente serão permitidos quando sua situação e demais condições ofereçam a garantia de:

I - Não causarem prejuízos às áreas residenciais existentes ou planejadas;

II - Permitirem facilidades para despejo de resíduos industriais e tratamento específico;

III - Obedecerem a legislação federal, estadual e municipal vigentes.

Artigo 12 - Nos parcelamentos industriais as dimensões mínimas dos lotes serão:
frente 20 m (vinte metros)
área 1000 m2 (mil metros quadrados)

Artigo 13 - Os parcelamentos para recreação somente poderão ser permitidos quando oferecerem um dos seguintes atrativos:

I - Elementos naturais de interesse esportivo ou recreativo;

II - Situação especial de clima ou de água natural, favorável à saúde e ao repouso;

III - Elementos artificiais especialmente para fins esportivo, recreativo, de saúde ou repouso.

Artigo 14 - Nos parcelamentos para recreação o comprimento de quadra não poderá ser superior a 450 m (quatrocentos e cinqüenta metros).

Artigo 15 - Nos parcelamentos para recreação os lotes terão área mínima de 5.000 m2 (cinco mil metros quadrados) e frente mínima de 25 m (vinte e cinco metros).

Artigo 16 - Nos parcelamentos para utilização comercial os lotes terão área mínima de 250 m2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados e frente mínima de 10 m (dez metros).

Parágrafo Único - Os lotes de esquina deverão ter frente mínima de 12 m (doze metros).

Artigo 17 - As quadras de mais de 150 m (cento e cinqüenta metros) de comprimento, deverão ter passagem para pedestres, espaçadas de 100 m (cem metros) no máximo, com largura igual ou superior a 8% (oito por cento) do comprimento da passagem, observado o mínimo de 6,00 m (seis metros).

Fls. n.º 26
Proc. 80/81
Presidente
487

Os recuos das construções laterais terão no mínimo 4,00 m (quatro metros).

Artigo 18 - Toda quadra terá, no sentido de sua declividade, uma faixa de terreno, com largura mínima de 2,00 m (dois metros), de forma tal, que proporcione saída para coletores de águas pluviais e de águas servidas.

§ 1º - A faixa acima referida, para efeito desta lei, passa a denominar-se "viela sanitária".

§ 2º - A viela sanitária poderá estar agregada dentro da área dos lotes.

§ 3º - Em nenhuma hipótese é permitido qualquer construção na referida faixa.

Artigo 19 - As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação, em plano de arruamento, serão regulamentadas pelo Poder Executivo.

Artigo 20 - As vias de circulação não poderão ter largura total inferior a 14,00 m (quatorze metros), nem leito carroçável inferior a 6,00 m (seis metros).

Parágrafo Único - Em casos especiais quando se tratar de rua de tráfego interno, com comprimento máximo de 200 m e destinada a servir apenas a um núcleo residencial, a sua largura poderá ser reduzida a 9 m sendo obrigatórias as praças de retorno.

Artigo 21 - Da área total, objeto no plano de arruamento e loteamento, serão destinados no mínimo:

I - 20% para vias de circulação;

II - 10% para áreas verdes de recreação ou lazer;

III - 5% para áreas institucionais.

Parágrafo Único - Quando o espaço necessário para vias de circulação for inferior a 20% da área total, a área necessária para complementar este valor adicionado à áreas verdes e de recreação.

Artigo 22 - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo Único - A Prefeitura poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Artigo 23 - Todo e qualquer loteamento deverá executar os equipamentos mínimos assim definidos: execução de vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e execução das obras de escoamento das águas pluviais.

Artigo 24 - A Prefeitura estabelecerá os equipamentos complementares que deverão ser executados pelo loteador, além do especificado no artigo 23, segundo a ordem de prioridade abaixo, sempre que possível e/ou necessário com um mínimo de 3 (três):

I - Sistema de alimentação e distribuição de água potável;

II - Sistema de coleta, despejo e tratamento de águas, servidas;

III - Sistema de iluminação pública e sistema de energia elétrica domiciliar;

IV - Sistema de proteção a erosão (local ou periférica);

V - Pavimentação de vias públicas;

Fls. n.º 27
Proc. 8/02
Presidente
489

VI - Arborização de vias e áreas verdes e de recreação;

VII - Drenagem de terrenos pantanosos;

VIII - Retificação e canalização dos cursos d'água.

CAPÍTULO III

Do Processo de Aprovação do Loteamento

Artigo 25 - O loteador deverá apresentar à Prefeitura a documentação abaixo descrita, para solicitação das Diretrizes Básicas do loteamento:

I - Requerimento, no qual conste o nome proposto para o loteamento;

II - Título de propriedade ou equivalente;

III - Duas vias da planta do imóvel, na escala de redução mínima de 1:1000, assinadas pelo proprietário ou pelo seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e registrado na Prefeitura, contendo:

1. Divisas de propriedade perfeitamente definidas;
2. Planialtimetria com curvas de nível de metro em metro;
3. Localização dos cursos d'água, bosques, monumentos naturais ou artificiais e construções existentes;
4. Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de usos institucionais;
5. Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
6. Outras informações que possam interessar à orientação geral do loteamento.

Parágrafo Único - Para conferência de dados topográficos, a Prefeitura poderá exigir cadernetas de campo.

Artigo 26 - A Prefeitura procederá a fixação de diretrizes no que concerne à:

I - Características, dimensionamento e localização de zona ou zonas de uso;

II - Características, dimensionamento e traçado de vias de circulação, adequados aos planos e aos projetos viários do município e às condições locais;

III - Características, dimensionamento e localização de áreas verdes, até o máximo de 2/3 (dois terços) do total exigido por lei;

IV - Características, dimensionamento e localização de áreas institucionais, até o máximo de 2/3 (dois terços) do total exigido por lei;

V - Áreas de localização e características dos não edificantes.

Parágrafo Único - As diretrizes terão validade pelo prazo de cento e oitenta dias corridos.

Artigo 27 - A Prefeitura apresentará a Concessão de Diretrizes, constando os equipamentos previstos no artigo 24, ou a Rejeição da Proposta de Loteamento em um prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis a contar da data do protocolo de entrada na Prefeitura.

Artigo 28 - Após a Concessão de Diretrizes Municipais o loteador deverá ouvir as autoridades estaduais e federais competentes.

Artigo 29 - O interessado deverá apresentar projeto definitivo de execução, assinado por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e registrado na Prefeitura, e pelo proprietário de acordo com a documentação a seguir, quando lhe couber:

Fls. n.º 28
Proc. 80/02
Presidente

I - Requerimento;

II - Concessão de Diretrizes Básicas referidas nos artigos 25, 26 e 27;

III - Vistos, pareceres, anuências e/ou aprovações referidas no artigo 28;

IV - Projeto geral de arruamento, na escala de 1:1000, incluindo curvas de nível do terreno de metro em metro, vias de circulação, quadras, áreas verdes e áreas institucionais;

V - Plano de loteamento em escala 1:1000, obedecido o plano de arruamento e incluindo as vias de circulação, às áreas institucionais e parcelamento das quadras em lotes, os quais conterão indicação gráfica dos recuos mínimos de frente, de fundo e laterais, quando houver, as cotas de todas linhas divisórias, e as indicações de áreas de cada lote;

VI - Perfis longitudinais e secções transversais de todas as vias de circulação, em escalas horizontais de 1:1000 e verticais de 1:1000 em cópias de originais desenhados sobre papel milimetrado;

VII - Projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias, obedecendo as medidas, normas e padrões do Departamento de Obras e Serviços do Município;

VIII - Projeto completo do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, vielas sanitárias, bocas de lobo e demais equipamentos, nas medidas, normas e padrões do Departamento de Obras e Serviços do Município;

IX - Projeto de sistema de coleta, tratamento e despejo de águas servidas e sua respectiva rede e do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede inclusive as constantes das vielas sanitárias devidamente aprovado pela SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo S/A;

X - Projeto de iluminação pública e sistema de energia ele

trica domiciliar, devidamente aprovado pela E.E.V.P. - Empresa de Eletricidade do Vale do Paranapanema;

XI - Projeto de arborização das áreas verdes, bem como de arborização das vias, definindo as diferentes espécies a serem plantadas, quer nas áreas verdes como nas vias, e obedecendo as normas fixadas pelo Departamento de Obras e Serviços do Município;

XII - Projeto de proteção das áreas contra a erosão (local e periférica), inclusive mediante a preservação da cobertura vegetal existente;

XIII - Indicações das Servidões e restrições especiais que eventualmente, gravam os lotes ou edificações;

XIV - Memorial descritivo e justificativo, correspondente a cada projeto, que poderá ser apresentado na prancha do desenho respectiva, sobre carimbo;

XV - Orçamento e cronograma de execução das obras mínimas, referido no artigo 23;

XVI - O orçamento e cronograma de execução de obras complementares, até um prazo máximo de 2 (dois) anos, referida no artigo 24;

Parágrafo Único - Os itens I e II deverão ser apresentados em uma via de original copiativo e 4 (quatro) vias cópias. Os demais em 5 (cinco) vias de cópia.

Artigo 30 - Julgados satisfatórios os documentos relacionados no artigo anterior a Prefeitura Municipal fornecerá Licença para Execução de Equipamentos Mínimos, descritos no artigo 23.

Artigo 31 - Findas as obras previstas no artigo 23, o loteador requererá a Prefeitura Municipal que proceda a sua verificação, lavrando-se competente Termo de Verificação de Equipamentos Mínimos, e se procederá a lavratura do Termo de Compromisso de Execução de Equipamentos Complementares e de Garantia, do loteador para com a Prefeitura.

Fls. n.º 29
Proc. 8/02
Presidente
493

§ 1º - No termo de Compromisso de Execução de Equipamentos Complementares e de Garantia deverá constar a descrição e quantificação dos Equipamentos Complementares, referidas no artigo 24 a serem executados pelo loteador.

§ 2º - Ao termo referido no parágrafo acima deverá ser anexado 1 (uma) via do Cronograma físico-financeiro de obras aprovado pela Prefeitura, o qual deverá ser rigorosamente obedecido ressalvado alterações justificadas pelo loteador e aceitas pela Prefeitura;

Artigo 32 - Com estes Termos será fornecido ao loteador o Decreto de aprovação do loteamento.

CAPÍTULO IV

Fracionamento e Anexação de Lotes e Desmembramentos de Glebas

Artigo 33 - Os lotes poderão ser subdivididos, anexados, modificados ou retificados, desde que sejam observados as disposições desta lei, e da legislação estadual e federal vigente.

Parágrafo Único - Para aprovação de subdivisão, anexação, retificação ou qualquer modificação de lotes, o interessado deverá apresentar:

I - Requerimento;

II - Cópia da (s) escritura(s) do(s) lote(s);

III - 4 (quatro) vias de planta do imóvel (is) fracionado e/ou anexado em escala de redução mínima de 1:100, com cálculo de áreas;

IV - 4 (quatro) vias de planta de localização do(s) imóvel (eis) na quadra, na escala de redução mínima de 1:500, constando construções, cursos d'água, ferrovias e outras informações que possam interessar.

Artigo 34 - As glebas poderão ser desmembradas, anexadas, ou modi

ficadas, desde que não haja abertura de via de circulação, e sejam observadas as disposições desta lei, e da legislação estadual e federal vigente.

Parágrafo Único - Para aprovação de desmembramento, anexação ou qualquer modificação de glebas, o interessado deverá apresentar:

I- Requerimento;

II- Cópia da escritura do imóvel;

III- 4 (quatro) vias de planta do imóvel na escala de redução mínima de 1:1000, com:

1. Divisão pretendida em lotes;
2. Divisas de propriedade perfeita e definida;
3. Planialtimetria com curvas de nível de metro em metro;
4. Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas de preservação e locais de usos institucionais;
5. Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
6. Outras informações que possam interessar à orientação geral do desmembramento ou anexação.

IV-4 (quatro) vias de planta de localização da gleba na área urbana.

CAPÍTULO V

Da Garantia

Artigo 35 - A garantia constante do "Termo de Compromisso de Execução de Equipamentos Complementares e de Garantia", será no valor dos custos dos serviços, obras e melhoramentos a serem realizados pelo interessado, de acôrdo com o orçamento aprovado pela Prefeitura.

Parágrafo Único - A garantia a que se refere no "caput" deste artigo poderá ser em:

I. Dinheiro ou cheque visado;

Fls. n.º 30
Presidente
495

2. Hipoteca pública do imóvel não objeto do loteamento;

3. Carta fiança bancária, substituída semestralmente, corrigida pela ORTN;

4. Seguro garantia de obrigação contratual feito em UPCs;

Artigo 36 - Findo o prazo estabelecido no Cronograma, o interessado perderá em favor do município a garantia, caso não tenha cumprido as exigências parcial ou integralmente, ficando a Prefeitura obrigada a executá-las.

A garantia somente será devolvida quando as exigências forem cumpridas integralmente.

CAPÍTULO VI

Da Fiscalização e Embargo

Artigo 37 - As obras serão fiscalizadas por Departamento competente da Prefeitura durante a sua execução, finda a qual será expedido pela Municipalidade um "Termo de Verificação e Término de Obras".

Artigo 38 - Constatada qualquer irregularidade durante a execução, a obra será embargada e o loteador notificado para num prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, iniciar os serviços de regularização das mesmas.

O não cumprimento da regularização implicará em multa de 5 a 50 vezes o valor da unidade fiscal vigente, reaplicada de 15 (quinze) em 15 (quinze) dias até o cumprimento da notificação.

CAPÍTULO VII

Das Taxas

Artigo 39 - As Taxas para exame, verificação e aprovação dos projetos constantes desta lei serão de:

I - Diretrizes básicas para loteamento constante do artigo 25: 0,01% da unidade fiscal por m2 ou fração, da área total do imóvel.

II - Projeto definitivo de loteamento: - 0,03% da unidade fiscal p/m2 ou fração, da área total do imóvel.

III - Fracionamento, anexação ou retificação de lotes: - 0,02% da unidade por m2 da área total do imóvel.

IV - Desmembramento, anexação ou retificação de glebas: 0,02% da unidade fiscal por m2 da área total do imóvel.

V - Alteração de projetos de loteamento: - 0,01% da unidade fiscal por m2 ou fração da área total do imóvel.

CAPÍTULO VIII

Disposições Finais

Artigo 40 - O Poder Executivo regulamentará a presente lei, determinando normas para apresentação de desenhos, fixando padrões, escalas, detalhes para facilitar o exame do projeto e outras exigências julgadas necessárias.

Artigo 41 - Não caberá a Prefeitura, qualquer responsabilidade - pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que se venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Artigo 42 - Os espaços livres de uso comum, as vias de circulação as áreas destinadas à equipamentos urbanos constantes do projeto de loteamento e memorial descritivo não poderão ter sua destinação alterada.

Artigo 43 - Fica o proprietário do parcelamento obrigado a fornecer à Prefeitura Municipal, no prazo máximo de 210 (duzentos e dez) dias, a contar da data de expedição do ato de aprovação do parcelamento:

Fls. n.º 31
Proc. 80/02
Presidente
497

I - Certidão de inscrição do loteamento na Circunscrição imobiliária competente, no inteiro teor.

II - Certidão de averbação do loteamento na Circunscrição imobiliária competente, no inteiro teor.

Artigo 44 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 45 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a lei nº 1.396, de 31 de outubro de 1967 e os itens a e b, inciso V do artigo 192, da Lei 1961, de 28 de dezembro de 1977.

Prefeitura Municipal de Assis, em 22 de abril de 1981.

Reinaldo Antonio Silva
Prefeito Municipal

Luiz Alcântara
Diretor do Deptº. de Administração

Publicado no Departamento de Administração, em 22 de abril de 1981

Luiz Alcântara
Diretor do Deptº. de Administração

LEI Nº 2 093, DE 12 DE JUNHO DE 1 981.

Isenta débitos inscritos em Dívida Ativa de acréscimos previstos em lei.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ASSIS:

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte lei:

Artigo 1º - Ficam isentos de multa, juros e correção monetária os débitos inscritos em "Dívida Ativa", até a presente data, incidentes sobre as instituições de caráter religioso, cívico, filantrópico, filosófico ou educacional e que tenham por finalidade promover o bem-estar geral da humanidade, desde que ofereçam provas, no mínimo de uma dessas qualidades.

Artigo 2º - Esta isenção vigorará pelo prazo improrrogável de 90 (noventa) dias.

Artigo 3º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 4º - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Assis, em 12 de junho de 1 981.

Reinaldo Antonio Silva
Prefeito Municipal

Luiz Alcântara
Diretor do Deptº de Administração

Publicada no Deptº de Administração da Prefeitura Municipal de Assis, em 12 de junho de 1 981.

Luiz Alcântara
Diretor do Deptº de Administração

Fls. n.º 32
Proc. 8/02
Presidente

LEI Nº 2094, DE 03 DE JULHO DE 1981

4- Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, co
locação exata das vias de comunicação, áreas
de recreação e locais de usos institucionais;
5- Serviços de utilidade pública existentes no l
cal e adjacências; e
6- Outras informações que possam interessar à or
ização do desmembramento ou anexação; e

IV - 4 (quatro) vias de planta de localização de gleb
na área urbana.

§ 2º - A área resultante será de no mínimo 250,00 m2 (d
zentos e cincoenta metros quadrados).

Artigo 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Assis, em 03 de julho de 1.981.

Reinaldo Antonio Silva
Prefeito Municipal

Luiz Alcântara
Diretor do Deptº. de Administração

Publicado no Departamento de Administração, em 03 de julho de 1.981

Luiz Alcântara
Diretor do Deptº. de Administração

LEI Nº 2094, DE 03 DE JULHO DE 1981

4- Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de usos institucionais;

5- Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências; e

6- Outras informações que possam interessar à orientação do desmembramento ou anexação; e

IV - 4 (quatro) vias de planta de localização da gleba na área urbana.

§ 2º - A área resultante será de no mínimo 250,00 m2 (duzentos e cincoenta metros quadrados).

Artigo 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Assis, em 03 de julho de 1.981.

Reinaldo Antonio Silva
Prefeito Municipal

Luiz Alcântara
Diretor do Deptº. de Administração

Publicado no Departamento de Administração, em 03 de julho de 1.981

Luiz Alcântara
Diretor do Deptº. de Administração

336

Fls. n.º 83
Proc. 30/02
Presidente

Artigo 2º - A Área de delimitação urbana, referida no artigo anterior e seu § único será tributado pela Fazenda Municipal na conformidade do Código Tributário do Município, deixando de figurar, doravante, no que couber, ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA.

Artigo 3º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 4º - Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS, em 18 de Outubro de 1 982.-

LAURO SPERA
Prefeito Municipal

AMILTON MEIRELLES DE ALMEIDA
Chefe do Depto. de Administração

Publicada no Departamento de Administração da Prefeitura Municipal de Assis, em 18 de Outubro de 1982.-

AMILTON MEIRELLES DE ALMEIDA
Chefe do Depto. de Administração

LEI Nº 2178, DE 18 DE OUTUBRO DE 1 982.-

Dispõe sobre a ampliação dos limites do perímetro urbano do Distrito de Tarumã, Município de Assis, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ASSIS:

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte lei:

Artigo 1º - Fica estabelecida na sede do Distrito de Tarumã, Município de Assis, a ampliação dos limites do perímetro urbano, que fica abaixo definido:

"Tendo como início o ponto situado à margem direita da Água de tarumã aproximadamente 175.00m da Rua Gogofredo Krauss; deste ponto segue pela citada margem direita da água, numa distância de aproximadamente 1.530.00m; daí deflete à direita e segue em reta numa extensão de 1.669.42m até o vértice da divisa do SEMEL; daí, deflete à direita e segue em reta cruzando com a rodovia SP 333, numa extensão de aproximadamente 950.00m até o ponto situado na divisa do Cemitério; daí, deflete à direita e segue em reta numa distância de aproximadamente 350.00m no final da quadra 46; deste ponto, deflete à direita e segue em reta numa distância de aproximadamente 630.00m até o ponto situado no lado esquerdo da SP 333, seguido por esta rodovia numa distância de aproximadamente 220.00m até o Km 284+74.00m; daí deflete à direita seguindo em reta, numa extensão de aproximadamente 600.00m, encontrando o ponto de partida, inicial e final deste perímetro urbano do Distrito de Tarumã-Município de Assis".

Parágrafo único - As delimitações constantes desta Lei encontram-se locadas na planta anexa, sob desenho nº 1639, elaborado pelo Departamento de Obras e Serviços da Prefeitura Municipal de Assis, e que fica fazendo parte integrante desta lei.

Câmara Municipal de Assis

ESTADO DE SÃO PAULO

RUA JOSÉ BONIFÁCIO, 1001 - CX. POSTAL 275 - CEP 19 800-072 - FONE / FAX: (0**18) 322-4144
e-mail: cmassis@femanet.com.br - ASSIS -SP

Fls. n.º 34
Proc. 80/02
Presidente

PARECER JURÍDICO

PROJETO DE LEI Nº 070/ 2.002
P A R E C E R Nº 080/2002

Dispõe sobre a aprovação de loteamento fechados no Município de Assis e dá outras providências.

Referido Projeto de Lei, é de autoria do Poder Executivo, o qual tem como objetivo básico, estabelecer as normas e diretrizes básicas para fins de aprovação e implantação de loteamento fechados no município de Assis.

O Projeto de Lei, acha-se elaborado nos exatos termos do disposto pela legislação vigente, em especial o inciso VI, do Parágrafo Único, do Artigo 50 da Lei Orgânica do Município de Assis, que trata especificamente da matéria, bem como não contraria qualquer dispositivo da Lei Federal 6766 que cuida da aprovação de loteamentos.

Assim, conforme dispõe o Artigo 50 da Lei Orgânica do Município de Assis, combinado com inciso XX do § 1º, do artigo 53 do Regimento Interno da Câmara, por tratar-se de lei complementar, para a sua aprovação, exigirá o voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal de Assis, ou seja, metade e mais um do número total de Vereadores, o que significa dizer, no mínimo 9 (nove) votos favoráveis.

Por fim, esclarece-se, que, a solicitação da sua apreciação em regime de "urgência", encontra respaldo no artigo 58 da LOMA, razão pela qual, deverá ser apreciado dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de seu respectivo recebimento.

Isto posto, estando o referido Projeto de Lei, elaborado em consonância com o que dispõe a legislação vigente e aplicável, somos do PARECER de que não existem quaisquer óbices de ordem legal e muito menos constitucional, para que o mesmo seja remetido ao Plenário, para ser apreciado, discutido e votado pelos Excelentíssimos Senhores Vereadores, dentro dos termos regimentais.

Este é o nosso parecer.

Assis, 22 de maio de 2.002.

José Benedito Chiqueto
Procurador Jurídico
OAB/SP. 149.159