



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA-ES	
PROTOCOLO Nº 25603	
Recebido em:	20/04/2021
Horário:	11:30 horas
Rubrica:	

PROJETO DE LEI Nº ¹³..... DE 28 DE ABRIL 2021.

INCLUI CAPÍTULO II-A A LEI Nº 2.520, DE 30 DE NOVEMBRO DE 2001, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE NOVA VENÉCIA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.

O PREFEITO DE NOVA VENÉCIA – ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, FAZ saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA APROVA e ele SANCIONA a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei 2.520 de 30 de novembro de 2001 passa a vigorar com acréscimo de novo capítulo:

**“CAPÍTULO II – A
DO LOTEAMENTO COM PERÍMETRO FECHADO**

Art. 26-A Fica instituído a possibilidade de implantação e regularização de loteamento, devidamente registrado, com perímetro fechado e acesso controlado, por tempo indeterminado, conforme art. 7 da Lei Federal nº 11.481 de 31 de maio de 2007, devendo atender as disposições legais vigentes, às normas ambientais e os dispostos nesta lei.

Art. 26-B O direito de uso de áreas públicas do loteamento será dado por instrumento de concessão de direito real de uso de bens públicos onde



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**



serão estabelecidos os encargos das concessionárias relativas à destinação, ao uso, a ocupação, a conservação, e a manutenção dos bens públicos objetos da concessão.

§1º As áreas públicas e particulares de que trata a concessão correspondem às vias de circulação local, parques, praças, áreas verdes, espaços livres e áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, conforme Plano Diretor Municipal deste Município.

§2º As áreas reservadas a equipamentos comunitários correspondentes de até 5% (cinco por cento) e diminuídos dos 35% (trinta e cinco por cento) da área total parcelável previsto em lei, poderão ficar fora do loteamento.

§3º Poderá ser feita a substituição do percentual de que trata o parágrafo anterior para outro terreno, que por ventura os loteadores venham a possuir no Município de Nova Venécia, ou ainda, ser substituída:

I – pela construção de equipamentos comunitários, conforme projeto e diretrizes definidos na Secretaria Municipal de Planejamento;

II – pela construção e manutenção de Parques Municipais nas Zonas de Proteção Ambiental;

§4º A substituição de áreas de que trata o parágrafo anterior, deverá ser de forma a equilibrar os valores monetários das terras em questão e das construções e serviços, devendo o preço dos imóveis terem por base o valor venal atualizado fornecido pelo Cadastro Imobiliário Municipal competente, com as benfeitorias, se existentes.

Art. 26-C Os loteamentos registrados já existentes que tenham sido implantados total ou parcialmente ou modificados em conformidade com a Lei 6.766/79 somente poderão requerer seu fechamento periférico com



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

acesso controlado, através de instrumento de concessão de direito real de uso resolúvel de áreas públicas, desde que cumpridas as diretrizes e requisitos estabelecidos nesta Lei, acompanhado de minucioso estudo da Secretaria competente, bem como autorização legislativa para tanto.

§1º Para que seja possível o fechamento periférico com acesso controlado previsto no *caput* deste artigo, deverá ocorrer a concordância de 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento.

Art. 26-D O fechamento periférico com acesso controlado do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública, principalmente no que tange às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros e ou zonas do Município.

Art. 26-E Para concessão de direito real de uso resolúvel, a que se refere o *caput* do artigo 26-B, a pessoa física ou jurídica responsável pelo loteamento deverá instituir uma associação sob forma de pessoa jurídica, sem fins lucrativos, composta pelos proprietários e ou adquirentes de lotes, que depois de constituída, assumirá os direitos e obrigações decorrentes da concessão.

§1º Juntamente com o pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá apresentar à Secretaria responsável, o pedido de fechamento do mesmo e de concessão de direito real de uso resolúvel de áreas públicas do loteamento, o qual será acompanhado pelos seguintes documentos:

I – Minuta do estatuto da futura associação, que deverá ser constituída pelos proprietários e ou adquirentes de lotes;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

II – Identificação dos bens públicos e equipamentos comunitários a que se pede concessão de uso.

§2º Nos loteamentos que se enquadrem no artigo 26-C, além dos procedimentos anteriores descritos, o interessado deverá apresentar cópia do decreto de aprovação do loteamento, expedido pelo setor municipal competente.

Art. 26-F Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar o fechamento periférico com a adoção de acesso controlado do loteamento, concedendo uma concessão de uso de bens públicos e permitir o uso deste para o respectivo fim.

§1º A concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de bens públicos, deverá ser levada a registro junto a matrícula do loteamento e, caso não haja uma associação, regularmente constituída, será outorgado ao loteador, obrigando-se ele a formalizar a associação à qual se obriga a transferir os direitos e deveres, até a conclusão do loteamento.

§2º A concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de Bens Públicos terá validade por 25 (vinte e cinco) anos, podendo ser prorrogado por mesmo período, condicionado ao disposto no artigo 26-G.

Art. 26-G A concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de Bens Públicos no loteamento de perímetro fechado e acesso controlado, prevalecerá até que o crescimento da cidade ou expansão urbana exija necessidade de articulação com o loteamento circundado, de modo que com essa condição não interrompam as vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego de se comunicarem com o processo de desenvolvimento urbano.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

§1º A condição de interrupção das principais vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego, de modo a criarem obstáculos ao processo de desenvolvimento urbano, deverá ser comprovado através de estudos técnicos urbanísticos específicos.

§2º Os mencionados estudos somente produzirão efeitos, se devidamente aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Nova Venécia.

Art. 26-H A concessão ou permissão de uso de que trata o artigo 26-B, não poderá impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica telefonia, gás canalizados, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo, pelo Município ou seus concessionários aos proprietários e ou adquirentes de lotes.

Art. 26-I Os proprietários, bem como titulares de compromisso de transmissão de direitos reais ou seus sucessores, a título singular ou universal, sobre imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei, ficam obrigados à observância das normas específicas quando à ocupação do solo e aos aspectos edificantes, emanadas das leis municipais que tratam das respectivas matérias e às restrições urbanísticas do direito de construir, constantes do memorial e no contrato tipo do referido empreendimento.

§1º O loteador ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou vizinhos, é parte legítima para promover a ação destinada a impedir a construção em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referente aos lotes.

Art. 26-J O fechamento do loteamento poderá ser de muro de alvenaria ou outro tipo apropriado a critério do empreendedor, que circunde e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**

separe o loteamento, propiciando segurança e estética urbana e de acordo com o Plano Diretor do Município de Nova Venécia em vigor.

Art. 26-K Dissolve-se a concessão antes do término, caso 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.

Art. 26-L A concessão somente poderá ser dada pelo Poder Executivo aos loteamentos que obtiveram a sua aprovação e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, até 6 (seis) meses antes da publicação da referida Lei, após esta data deverão as concessões serem autorizadas por Lei.

Art. 26-M O Poder Público Municipal poderá baixar decreto que regulamente normas ou especificações complementares ao necessário atendimento de dispostos nesta Lei.”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

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

REGISTRE-SE, PUBLIQUE – SE, CUMPRA – SE.

GABINETE DO PREFEITO DE NOVA VENÉCIA, 28 DE ABRIL DE 2021.


**ANDRÉ WILER SILVA FAGUNDES
PREFEITO**



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente;

Senhores Vereadores;

Temos a honra de submeter à elevada consideração de Vossas Excelências, o presente o Projeto de Lei, que autoriza alterar a Lei de Parcelamento do solo Urbano de Nova Venécia/ES para permitir a implementação de condomínios urbanos fechados.

O processo evolutivo do homem perpassa, necessariamente, pela sua urbanização. Desde os primórdios agrupamentos sedentários, a construção de edificações transmudou-se eminentemente de feições rurais, para os vários outros tipos, tais como tribal, vilarejo, burgos, distritos, cidades e até Macrozonas urbanas.

A forma de se agrupar e edificar são de interesse tanto do particular quanto do Poder Público. Por isso, o direito deve regular a matéria. Pelos juriconsultos, o tema faz parte do Direito Urbanístico, com viés administrativo, constitucional, civilista e empresarial.

Exordialmente deve-se fazer a distinção entre solo rural e urbano. Assim, a ocupação do solo rural é de competência da União. Já o solo urbano é de competência legislativa do Município.

Contudo, a Lei Federal n.º 6.766/79, disciplina que o parcelamento do solo urbano somente pode ser levado a efeito mediante loteamento ou desmembramento (artigo 2º, "caput").

Por loteamento (§ 1º do Artigo 2º), considera-se 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 desmembramento caracteriza-se quando há o aproveitamento do sistema viário existente, sem a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (art. 2º, § 2º, da Lei Federal n.º 6.766/79).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO



Com o loteamento ou o desmembramento, a gleba parcelada perde sua individualidade e gera lotes com acesso direto a via ou logradouro público.

Não há, na legislação federal, limite máximo de área a ser objeto de parcelamento do solo. Tal limite, no entanto, poderá ser estabelecido pela legislação estadual ou municipal, de modo a atender às peculiaridades regionais e locais (art. 1º, parágrafo único, da Lei Federal n.º 6.766/79).

Nesse aspecto, o Município de Nova Venécia tem, como regramento legal, o Plano Diretor e a Lei nº 2.520/01, que estabelece normas para o Parcelamento do Solo para fins Urbanos.

Contudo, outras formas de loteamento urbano podem e devem ser regulamentados por lei.

De fato, a iniciativa privada tem percebido a necessidade, cada vez mais fremente, de empreendimentos urbanísticos caracterizados como “Loteamentos fechados” (também denominados de loteamentos especiais, condomínios fechados, etc.), apesar da inexistência de legislação específica.

Pela ausência legislativa, tem-se perdido investidores no município, causando a perda de renda a esta localidade, perpassando a cidades circunvizinhas que permitem tal implementação de loteamento fechado.

Mas, fato é que, independentemente desses problemas, os “Loteamentos Urbanísticos de Loteamento” estão surgindo, principalmente nos arredores das grandes cidades, visando a descongestionar as metrópoles. A região em que Nova Venécia está localizada não é diferente, onde vizinhos próximos instituíram e estão colhendo os bons frutos da evolução social e econômica.

Urge, portanto, que o Município de Nova Venécia edite normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações, com respeito a Constituição Federal, Legislação Federal e, ainda, ao Plano Diretor Municipal e Lei de Parcelamento do Solo Urbano Municipal.

Assim, submetemos à apreciação dessa Egrégia Casa de Leis o presente Projeto de Lei, com a convicção de que Vossas Excelências saberão reconhecer a sua relevância para o progresso deste



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA
GABINETE DO PREFEITO**



Município, atendendo a finalidade legal, bem como o objetivo social e econômico a qual transluz a norma em tela.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar aos Nobres Edís, os nossos sinceros protestos de elevado apreço.

GABINETE DO PREFEITO DE NOVA VENÉCIA, 28 DE ABRIL DE 2021.


**ANDRÉ WILER SILVA FAGUNDES
PREFEITO**