

PROJETO DE LEI Nº ____ DE ____ DE _____ DE 2022.

Acrescenta ao artigo 84 os §§ 1º, 2º e 3º e ao artigo 86 os incisos VI e VII da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município (Lei nº 2.570, de 08.09.2000) e ao artigo 91 o §1º da mesma Lei, regulamenta o §8º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e adota outras providências.

Propositura do VEREADOR JOSÉ IVANILDO ROSENDO DO NASCIMENTO, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no art. 50 da Lei Orgânica do Município de Juazeiro do Norte.

Aprovada pela Camara municipal a seguinte lei:

CONSIDERANDO que o § 8º do art. 2º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, incluído pelo art. 781 da Lei Federal nº 13-465, de 11 de julho de 2017, passou a dispor acerca de loteamento com acesso controlado.

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação frente aos pedidos administrativos para aprovação de empreendimento na modalidade de acesso controlado, bem como a regularização de empreendimentos constituídos com tais características pregressamente à edição desta lei.

CONSIDERANDO, por fim, a necessidade do estabelecimento de normas e condições para a concessão da permissão para o controle de acesso nos loteamentos, de modo a garantir o bem-estar, a segurança, a mobilidade urbana, a proteção ao meio ambiente e a qualidade de vida, não só aos moradores locais, mas a todos os cidadãos, propõe:

Art. 1º - Acrescentam-se os §§ 1º, 2º e 3º ao art. 84 da Lei nº 2.570 de 08 de setembro de 2000, nos seguintes termos:

"Art. 84 (.....)

§1º - Constitui-se como modalidade de loteamento de acesso controlado, o loteamento ou desmembramento observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§2º - Considera-se loteamento de acesso controlado o parcelamento do solo urbano sob forma de imóveis autônomos, cercado por muros, com instalação de portaria a fim de controlar o acesso de veículos e pedestres, autorizada por meio de ato do poder público municipal.

§3º- A aprovação do loteamento de acesso controlado seguirá o mesmo rito do parcelamento do solo comum, bem como obedecerá as mesmas restrições urbanísticas, percentuais de doação, com exceção ao previsto nesta lei".

Art. 2º - Ficam alterados os incisos II e V do art. 86 da Lei nº 2.570 de 2000 Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município e acrescido o inciso VI, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 86 (.....)

11 - Os lotes terão área mínima de 125,00m² (centro e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros), salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes. Nos loteamentos de acesso controlado, os lotes terão área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros).

V - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e estar de acordo com a Lei do Sistema Viário básico de Juazeiro do Norte. Nos Loteamentos de acesso controlado, não se faz necessária a articulação do sistema viário com as vias públicas.

VI- Para o loteamento de acesso controlado as áreas verdes e sistema viário deverão ficar confinadas no interior do cercamento do loteamento, sendo o seu uso regulamentado por meio de Concessão de Direito Real de Uso ao loteador ou a Associação de Moradores Constituída nos Termos do Art. 36-A da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979"

Art. 3º - Ficam acrescidos os artigos 86-A e 86-B à Lei Municipal nº 2.570 de 2000 Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município, com a seguinte redação:

"Art. 86-A - Os loteamentos poderão adotar a forma de acesso controlado, por meio de cercamento parcial ou total, desde que respeitado todos os requisitos dispostos nesta Lei e atendam aos seguintes requisitos:

I - Atendam todos os requisitos urbanísticos previsto na lei;

II - O cercamento não obstrua a malha viária urbana ou interfira no tráfego, em especial, não envolva sistema viário estrutural da cidade;

III - Garantam que uma das vias de acesso do loteamento às glebas confrontantes seja uma rua do lado externo ao perímetro do loteamento fechado com muro ou alambrado;

IV - Os serviços públicos municipais de coleta domiciliar de lixo, limpeza das ruas, reparo de calçamentos, sistema de drenagem, etc., bem como a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados diretamente pelos moradores, pelo loteador ou por meio de associação de moradores regularmente constituída;

V - O loteador ou associação de moradores que venha a administrar o controle de acesso do loteamento submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente da Prefeitura, projeto de portaria no acesso principal.

VI - A administração do loteamento permita a fiscalização pelos agentes públicos das condições das vias e áreas verdes e das demais manutenções previstas neste capítulo, submetendo a aprovação pelo Município quaisquer alterações ao projeto original do loteamento";

"Art. 86-B - Quando da aprovação do loteamento de acesso controlado, o sistema viário e áreas verdes passarão para o domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado mediante Concessão de Direito Real de Uso em favor do loteador ou da Associação de Moradores constituída nos termos do art. 36-A da Lei Federal nº

6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§1º - Para a outorga da Concessão de Direito Real de Uso mencionada no caput deste artigo, o loteador ou a Associação de Moradores deverá apresentar ao órgão competente do Município de Juazeiro de Norte os seguintes documentos:

a) Projeto do loteamento fechado, acrescido do termo de compromisso relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso;

b) Regulamentos de uso e de construção do loteamento de acesso controlado, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

§2º - As vias públicas de circulação e áreas verdes que serão objeto de Concessão de Direito Real de Uso deverão ser definidas por ocasião da apresentação do projeto do loteamento.

§3º - As áreas objeto da outorga de que trata esta Lei não poderão ser utilizadas para o uso comum, durante a vigência da Concessão de Direito Real de Uso.

§4º - Nos títulos aquisitivos (contrato de compromisso de compra e venda ou escrituras de compra e venda) dos lotes constantes dos loteamentos de acesso controlado, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens dispostas nos regulamentos internos do Loteamento, bem como sucessores e eventuais repasses.

§5º - As vias de circulação cujo direito real de uso for objeto da Concessão de que trata o Caput deste artigo poderão ser dotadas de portarias para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso de pessoas devidamente identificadas, autorizadas e cadastradas.

§6º - Os bens de uso comum existentes dentro dos loteamentos de acesso controlado serão administrados pelo Loteador ou Associação de moradores, nos termos desta Lei e as regras de uso desses, serão impostas a todos os moradores do loteamento de acesso controlado.

§7º - Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei 6.766/79, o Loteador deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos objetos da Concessão de Direito Real de Uso, para que o mesmo possa ser averbado junta a margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registro Públicos.

§8º - A Regularização dos loteamentos de acesso controlado existentes deverá ser formulada pelo Loteador ou pela Associação de Moradores junta a SEINFRA e SEMASP, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - Cópia do Projeto de loteamento aprovado pelo Município;

II - Cópia da Licença Ambiental para o empreendimento expedida pelo órgão ambiental competente;

III - Regulamento interno do loteamento de acesso controlado, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, que deverá atender as legislações municipais, estaduais e federais.

§9º - As Associações de moradores cobrarão dos proprietários, titulares de direitos aquisitivos ou moradores de lotes, taxas administrativas mensais para a consecução de seus objetivos, nos termos do Parágrafo Único do art. 36-A da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979".

Art. 4º - O art. 87 da Lei nº 2.570 de 2000, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município, passa a vigorar acrescido do §9º, com a seguinte redação:

"Art. 87 (.....)

§ 9º - O loteamento de acesso controlado obedecerá aos mesmos percentuais de áreas públicas estabelecidas neste artigo e seus parágrafos, com a ressalva de que as áreas institucionais e o Fundo de Terras deverão estar alocadas fora dos limites do cercamento.

Art. 5º - O art. 91 da Lei nº 2.570 de 2000, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município, passa a vigorar acrescido dos §§1º e 2º, com a seguinte redação:

"Art. 91(.....)

§1º - Os loteamentos de acesso controlado, a reserva de área de preservação permanente, em faixa marginal de cursos d'água naturais perenes e intermitentes, excluídos os efêmeros, medidas a partir da borda da calha do leito regular, cuja a largura mínima será salvo maiores exigências da legislação específica a saber:

- a) De 30,00 (trinta metros) para os cursos de água de menos de 10,00 (dez metros) de largura;
- b) De 50,00 (cinquenta metros) para os cursos de água que tenham 10,00 (dez metros) a 50,00 (cinquenta metros) de largura;
- c) De 30,00 (trinta a metros) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;
- d) De 50,00 (cinquenta metros) nas áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes.

§2º Para fins de loteamento de acesso controlado todo o material técnico (projetos e memorial descritivo), já deve conter o perímetro de cercamento e localização da portaria de controle de acesso".

Art. 6º - A Concessão de Direito Real de Uso das áreas públicas relativas as vias de circulação e área verde será gratuita e renovável a cada 40 (quarenta) anos, sendo passivo de revogação a qualquer tempo a juízo da Administração Municipal, mediante procedimento administrativo que indique descumprimento de condições por parte do Loteador ou da Associação de Moradores.

Art. 7º - A extinção ou dissolução da associação, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e na Concessão de Direito de Uso Real, implicarão:

I - Na extinção da Concessão outorgada pelo Município, revertendo a referida área de USO ao Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de pagamento ou indenização, a qualquer título;

II - Extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias;

Art. 8º - Os loteamentos existentes no Município poderão adaptar-se a presente Lei, desde que se enquadrem nos requisitos legais e exigências específicas estabelecidas para loteamentos com controle de acesso.

§1º - O Loteador ou a Associação de Moradores regularmente constituída ingressará com **requerimento de permissão para cercamento e/ou controle de acesso do loteamento, atendendo as exigências legais.**

§2º - Verificado cumprimento, a prefeitura outorgará a Concessão de Direito Real de Uso.

Art. 9º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10º - Revogam-se as disposições em contrário.

Câmara de Vereadores de Juazeiro do Norte/CE, Estado do Ceará, aos 10 de junho de 2022.

José Ivanildo Rosendo do Nascimento

Vereador

JUSTIFICATIVA

A Lei nº 2.570, de 8 de setembro de 2000, conhecida como Lei de **LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO** é um marco de relevância para a ocupação ordenada do território da cidade de Juazeiro do Norte/CE.

Decorridos vinte e um anos da promulgação da atual legislação de Zoneamento, observa-se a necessidade de acompanhamento da lei dos novos formatos sociais. Nesse sentido, motivado(a) por estimular a ocupação ordenada do solo em áreas planejadas, adequando a lei municipal a mais nova opção de parcelamento do solo que traz benefícios ao consumidor, contribuinte e ao próprio município, resolvi propor alteração do zoneamento.

A proposta visa, portanto, acrescentar modalidade de parcelamento do solo na forma de acesso controlado, cujo regimento, será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Questiona-se em que medida o regimento do loteamento fechado beneficia o município? A priori, ressalte-se que os percentuais de doação de tal modalidade são os mesmos dos loteamentos comuns, todavia o cercamento de tais áreas públicas intramuros transfere a responsabilidade de manutenção, limpeza, segurança, coleta de lixo, dentre outros aos proprietários, que o farão por meio de associação constituída, posteriormente, para este fim.

Outrossim, em que medida o regimento do loteamento fechado beneficia o consumidor/contribuinte Juazeirense? A medida que goza de mais segurança, coleta de lixo, manutenção do sistema viário, limpeza, dentre outros, qualificadas pela agilidade do setor privado.

Assim, a referida proposta visa contemplar a construção do espaço socialmente justo que desafia múltiplos fatores no âmbito das políticas públicas de desenvolvimento regional. Os aspectos de uso e ocupação do solo devem ser planejados a fim de permitir o crescimento sustentável da cidade.

Sala de Sessões, em 10 de junho de 2022.