



CÂMARA MUNICIPAL DE  
**MARACAJU**  
força para o desenvolvimento  
CNPJ: 15.469.117/0001-96

## PARECER JURÍDICO

### Projeto de Lei nº 003/2015

**Assunto :** Dispõe sobre a Criação do Loteamento da modalidade fechado no Município de Maracaju, dispõe sobre o regramento a ser observado pelos empreendimentos qualificados como Loteamento Fechado, e dá outras providências.

### PARECER:

Após analisar o Projeto em pauta, verifiquei que o mesmo é **CONSTITUCIONAL** e também com redação correta em relação à Legislação vigente, não ferindo Leis maiores quer sejam Estaduais e/ou Federais, portanto, sou de **PARECER FAVORÁVEL** à tramitação do mesmo nos anais dessa Casa de Leis.

Esse é o **PARECER**.

Maracaju/MS, 03 de fevereiro de 2015.

Cristiani Rodrigues

Assessora Jurídica CMM



CÂMARA MUNICIPAL DE  
**MARACAJU**  
força para o desenvolvimento  
CNPJ: 15.469.117/0001-96

## EDITAL DE CONVOCAÇÃO

O Vereador **Hélio Albarello**, Presidente da Câmara Municipal de Maracaju, Estado de Mato Grosso do Sul, **CONVOCA** os Senhores Vereadores, para **SESSÃO EXTRAORDINÁRIA**, no local de costume, na data e horário abaixo especificado com a seguinte **ORDEM DO DIA** :

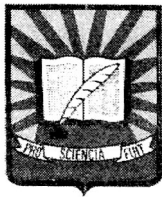
**DATA : 04 / 02 / 2.015**

**07:00 HS** : Apresentação e emissão de Parecer verbal da Comissões de Legislação, Justiça e Redação Final, bem como única discussão e votação ao Projeto de Lei 003/2015, oriundo do Executivo, que cria o Loteamento da modalidade Fechado no Município de Maracaju, dispõe sobre o regramento a ser observado pelos empreendimentos qualificados como Loteamento Fechado, e dá outras providências.

Por estarem assim **CONVOCADOS**, firmam e assinam o presente **EDITAL**.

Maracaju/MS, 02 de fevereiro de 2.015.

  
Ver. Hélio Albarello  
Presidente



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE MARACAJU  
PROCURADORIA JURÍDICA

---

**MENSAGEM EXECUTIVA Nº 003, DE 29 DE JANEIRO DE 2015.**

Sr. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores de  
Maracaju - MS,

Srs. Vereadores,

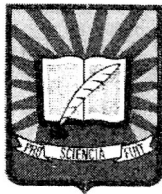
Encaminho a Vossa Senhoria, e demais pares, EM  
REGIME DE URGÊNCIA, o incluso Projeto de Lei nº 003/2015, o qual:

*"Cria o Loteamento da modalidade Fechado no Município de  
Maracaju, dispõe sobre o regramento a ser observado pelos  
empreendimentos qualificados como Loteamento Fechado, e dá  
outras providências."*

Submeto à elevada consideração de Vossas Senhorias o  
anexo Projeto de Lei o qual dispõe sobre a criação e regramento dos  
empreendimentos denominados Loteamentos Fechados.

A presente solicitação se faz necessária, uma vez que o  
Município de Maracaju não dispõe de legislação específica que disponha de  
forma geral e completa sobre esta modalidade de loteamento que vem se  
tornando cada vez mais comum, e que resguarde a Administração Municipal  
dos ônus que tais empreendimentos geram uma vez que tratam-se de  
loteamento de uso privativo dos proprietários de lotes em seu interior.

O pedido de urgência justifica-se ante o crescente número  
de consultas que a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo vem recebendo  
por parte de empreendedores particulares interessados na imediata  
implantação de Loteamentos Fechados, quanto à existência de legislação local  
e demais exigências locais.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE MARACAJU  
PROCURADORIA JURÍDICA

---

Certo de poder contar com a costumeira atenção dos nobres vereadores que compõem esta r. Casa de Leis, espero a análise e consequente aprovação do incluso projeto.

Sem mais para o momento, externo protestos de distinta consideração.

Atenciosamente,

  
**MAURILIO FERREIRA AZAMBUJA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Maracaju - MS, 29 de janeiro de 2015.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE MARACAJU  
PROCURADORIA JURÍDICA

---

**PROJETO DE LEI Nº 003, DE 29 DE JANEIRO DE 2015.**

*"Cria o Loteamento da modalidade Fechado no Município de Maracaju, dispõe sobre o regramento a ser observado pelos empreendimentos qualificados como Loteamento Fechado, e dá outras providências."*

*O Prefeito Municipal de Maracaju, Estado de Mato Grosso do Sul, MAURILIO FERREIRA AZAMBUJA, no uso das atribuições, que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal de Maracaju APROVOU e ele SANCIONA a seguinte Lei.*

**Art. 1º.** Fica criado, no Município de Maracaju, a modalidade de loteamento denominado Loteamento Fechado – LF.

**Parágrafo único.** O empreendimento a que se refere esta Lei se caracteriza pela divisão de gleba em lotes autônomos para fins de edificação, vedado o uso misto, com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, dotado de acessos privativos e de muros delimitadores ou outro sistema de vedação admitido pela autoridade municipal, que o separem da malha viária urbana ou da área adjacente, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas, a critério de sua administração, salvo de servidores municipais, estaduais ou federais, no exercício de suas funções públicas.

**Art. 2º.** Todos os lotes do Loteamento Fechado submetem-se às mesmas exigências que regem a construção de qualquer outro tipo de loteamento desde que não contrariem as disposições desta Lei.

**Art. 3º.** Para aprovação de Loteamento Fechado, o empreendedor deverá apresentar Certidão de atendimento às diretrizes urbanísticas, de acordo com as normas municipais, devendo, ainda, atender às seguintes exigências:

I. a área mínima dos lotes deverá ser de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), considerando que as suas testadas terão, no mínimo, 12m (doze metros);



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE MARACAJU  
PROCURADORIA JURÍDICA

II. todos os lotes deverão ter frente para as vias de circulação de veículos ou pedestres, sejam elas públicas ou privadas;

III. quando a divisa do loteamento com um via pública exceder 100m (cem metros) de comprimento, além das exigências normais, deverão ser exigidos na Certidão:

a) que os lotes situados neste divisa tenham acesso pela via pública de circulação;

b) que o fechamento externo, compreendendo, no mínimo, um terço do comprimento total da divisa, seja construído com materiais, ou sistemas construtivos, que proporcionem a vedação visual completa;

c) que não esteja localizado em frente de qualquer outro loteamento fechado que possua dimensões de divisa iguais ou maiores que cem metros;

d) que quando a divisa do loteamento ocorrer com um via pública, além das exigências normais, a calçada deverá ser urbanizada, com piso de concreto (no mínimo), grama, rampas de acessibilidade e plantio de espécies de arvores nativas espaçadas no máximo a cada 6m (seis metros).

IV. o loteamento não poderá provocar a descontinuidade do sistema viário, devendo sempre atender ao disposto no Plano Diretor do Município, exceto se houver autorização expressa da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo;

V. os cursos d'água que estejam na área do loteamento em aprovação, não poderão ser loteados e deverão ficar excluídos do processo de parcelamento, devendo ser consideradas áreas de preservação;

VI. o loteamento deverá reservar no mínimo 20% da sua área total para áreas destinadas ao uso interno comum, tais como área de lazer, sistema viário, calçadas, portaria, etc;

VII. para a execução do Loteamento Fechado deverão ser realizados, no mínimo, os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

a) locação topográfica do perímetro da gleba, de acordo com a matrícula do imóvel;

b) locação de todas as quadras e lotes;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE MARACAJU  
PROCURADORIA JURÍDICA

c) construção do sistema de alimentação e distribuição de água potável e, quando for necessário, a construção do sistema de captação, tratamento, reserva e distribuição, de acordo com a legislação vigente;

d) construção do sistema de captação e destino das águas pluviais, abrangendo solução para toda a gleba;

e) construção de todo o sistema viário de circulação de veículos, de acordo com as exigências definidas na Certidão, inclusive sinalização vertical e horizontal a partir de projeto previamente aprovado pelo órgão municipal de trânsito;

f) construção do sistema de alimentação e de distribuição de energia elétrica, bem como do sistema de iluminação das vias de circulação;

g) construção do sistema de captação e tratamento de esgoto sanitário, de acordo com as normas e instruções do órgão competente, excetuando-se os casos de tratamento individualizado de cada lote, cujo projeto atenderá expressamente ao disposto na Certidão correspondente.

**Art. 4º.** Caso a Prefeitura Municipal entenda necessário, poderá exigir que os serviços e obras de infraestrutura, de que trata o inciso VII do Art. 3º, devam ser executados previamente à comercialização do empreendimento.

**Art. 5º.** O prazo para o registro do Loteamento Fechado e entrega do projeto registrado ao Município é de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data de sua aprovação, sob pena de decadência do ato de aprovação do loteamento.

**Art. 6º.** A pedido do empreendedor, a Municipalidade fornecerá a Certidão, contendo todas as diretrizes urbanísticas que deverão ser cumpridas para o empreendimento, como etapa precedente à aprovação dos projetos dos empreendimentos e concessão das licenças necessárias para as atividades, como couber.

**§ 1º.** Em caso de empreendimento pronto, ou em fase de execução avançada, cujo empreendedor queira enquadrá-lo nos dispositivos desta Lei, deverão ser apresentados todos os projetos de engenharia e os projetos de construção do Loteamento Fechado, para aprovação do Município.

**§ 2º.** A Certidão, considerando todas as diretrizes urbanísticas para o empreendimento em questão, deverá ser emitida pelo Município, enumerando as



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE MARACAJU  
PROCURADORIA JURÍDICA

exigências que já foram atendidas e aquelas, que, porventura, devam ser atendidas, relativas ao sistema viário e à infraestrutura urbana, indicando as obras necessárias à adequação do empreendimento, ou atividade local, conforme as disposições desta Lei.

§ 3º. A execução e o custo integral das obras e serviços, indicados na Certidão, serão de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 7º. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidas para o loteamento fechado, antes da sua aprovação, o Poder Executivo Municipal poderá exigir caução correspondente ao percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

§ 1º. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 2º. O Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos.

§ 3º. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento fechado, a município liberará integralmente as garantias de sua execução.

Art. 8º. Nos loteamentos fechados, as vias internas e as áreas de uso comum serão incorporadas ao domínio público, recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores.

Art. 9º. Não serão disponibilizados serviços públicos municipais no interior do loteamentos fechados, sendo de inteira responsabilidade dos proprietários do empreendimento ou dos proprietários de lotes, ou ainda de sua respectiva entidade representativa, a obrigação de desempenhar:

I. os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessários, bem como de roçada e manutenção de canteiros internos e lotes desocupados;

II. a manutenção, conservação e limpeza das vias internas de circulação pública, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III. a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local apropriado para armazenamento e coleta pela via pública externa;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE MARACAJU  
PROCURADORIA JURÍDICA

---

- IV. prevenção de sinistros;
- V. manutenção e conservação da rede interna de iluminação pública;
- VI. outros serviços que se fizerem necessários; e
- VII. garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

**Art. 10.** Para aprovação dos loteamentos de que trata esta Lei, o empreendedor deverá apresentar a forma de administração que constará do empreendimento, devidamente registrado no cartório competente.

**Art. 11.** Para empreendimentos enquadrados nesta Lei, a Prefeitura Municipal poderá conceder ao empreendedor, a título de incentivo fiscal, 3 anos de isenção do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, aos lotes ainda não comercializados, observado, para tanto, o procedimento para concessão de incentivo fiscal previsto na Lei nº 1.760, de 9 de janeiro de 2014.

**Art. 12.** Para efeitos tributários, nos loteamentos fechados, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria e outras relativas ao seu imóvel, e quando for o caso, relativo à fração ideal correspondente.

**Art. 14.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada expressamente a Lei Municipal nº 1.570, de 08 de julho de 2009, bem como demais disposições em sentido contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Maracaju - MS, aos 29 dias do mês de janeiro de 2015.

  
**MAURILIO FERREIRA AZAMBUJA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**



## EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 003/2015

### EMENDA MODIFICATIVA

1 – Altera a alínea ‘d’ do inciso III do art. 3º do projeto com a seguinte redação:

d) que quando a divisa do loteamento ocorrer com a via pública, além das exigências normais, a calçada deverá ser urbanizada, com piso tátil de concreto (no mínimo), grama, rampas de acessibilidade e plantio de espécies de árvores nativas espaçadas no máximo a cada 6m (seis metros).

2 – Inclui parágrafo único ao art. 8º do Projeto com a seguinte redação:

Parágrafo único: As construções de uso comum no interior do loteamento deverão cumprir os critérios previstos na Lei Municipal de Acessibilidade nº 1.775/2014 de 22 de abril de 2014.

Maracaju, 04 de fevereiro de 2015.

  
Ver. Thiago Olegário Caminha

*Recebido  
04/02/2015  
[Signature]*

*[Signature]*



CÂMARA MUNICIPAL DE  
**MARACAJU**  
força para o desenvolvimento  
CNPJ: 15.469.117/0001-96

## EDITAL DE CONVOCAÇÃO

O Vereador **Hélio Albarello**, Presidente da Câmara Municipal de Maracaju, Estado de Mato Grosso do Sul, **CONVOCA** os Senhores Vereadores, para **SESSÃO EXTRAORDINÁRIA**, no local de costume, na data e horário abaixo especificado com a seguinte **ORDEM DO DIA** :

**DATA : 04 / 02 / 2.015**

**07:00 HS** : Apresentação e emissão de Parecer verbal da Comissões de Legislação, Justiça e Redação Final, bem como única discussão e votação ao Projeto de Lei 003/2015, oriundo do Executivo, que cria o Loteamento da modalidade Fechado no Município de Maracaju, dispõe sobre o regramento a ser observado pelos empreendimentos qualificados como Loteamento Fechado, e dá outras providências.

Por estarem assim **CONVOCADOS**, firmam e assinam o presente **EDITAL**.

Maracaju/MS, 02 de fevereiro de 2.015.

  
Ver. Hélio Albarello  
Presidente

.....<sup>3</sup>ª **SESSÃO EXTRAORDINÁRIA**

04/02/2.015

ANTONIO JOÃO MARÇAL DE SOUZA  
BRUNO BARROS OSSUNA  
ÉDIO ANTONIO RESENDE DE CASTRO BLOCH  
HÉLIO ALBARELLO  
ILSON PORTELA  
JOÃO GOMES ROCHA  
LAUDO SORRILHA BRUNET  
LUDIMAR PORTELA  
ODAIR ROBERTO SCHWINN  
ROBERT GUSTAVO ZIEMANN  
RODINEI DA SILVA  
SEBASTIÃO SOARES ARGUELHO  
THIAGO OLEGÁRIO CAMINHA



# SESSÃO EXTRAORDINÁRIA

04/02/2015

**PRESIDENTE : EM NOME DE DEUS DA LIBERDADE E DA DEMOCRACIA, DECLARO ABERTA A...<sup>3<sup>o</sup></sup>...SESSÃO EXTRAORDINÁRIA DESSE LEGISLATIVO NO ANO DE 2.015.**

**PRESIDENTE : ESCLAREÇO AOS SENHORES VEREADORES QUE ESSA REUNIÃO TEM POR FINALIDADE DE EFETUAR A LEITURA DO PROJETO DE LEI 003/2015, ORIUNDO DO EXECUTIVO, BEM COMO A EMISSÃO DE PARACER VERBAL DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL, AINDA SER EFETUADA A VOTAÇÃO DO PARECER E SER COLOCADO O PROJETO EM PAUTA EM ÚNICA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO.**

**PRESIDENTE : PASSO A PALAVRA AO VEREADOR SECRETÁRIO ÉDIO ANTONIO RESENDE DE CASTRO, PARA VERIFICAÇÃO DE PRESENÇA DOS SENHORES VEREADORES E LEITURA DO PROJETO EM PAUTA.**

**PRESIDENTE : SOLICITAR O PARECER VERBAL DA COMISSÃO DE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL COM RELAÇÃO AO PROJETO DE LEI EM PAUTA.**

**PRESIDENTE : COLOCAR O PARECER EM DISCUSSÃO E VOTAÇÃO.**

**PRESIDENTE : DAR O RESULTADO DA VOTAÇÃO DO PARECER.**

**PRESIDENTE : COLOCAR O PROJETO DE LEI EM ÚNICA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO.**

**PRESIDENTE : DAR O RESULTADO DA VOTAÇÃO DO PROJETO.**

**PRESIDENTE: NÃO TENDO MAIS ASSUNTO A TRATAR, EM NOME DE DEUS E DA DEMOCRACIA, DOU POR ENCERRADA A PRESENTE SESSÃO.**

**Comissão de Legislação Justiça e Redação Final:**

**Presidente : Thiago Olegário Caminha**

**Relator : Robert Gustavo Ziemann**

**Membro : Bruno Barros Ossuna**