



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI Nº 528/13

**ALTERA O ARTIGO 22 (CAPUT) E
ACRESCENTA OS PARÁGRAFOS 4º A 10, DA
LEI MUNICIPAL N. 4.862/2009.**

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. O art. 22, da Lei Municipal n. 4.862/2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. O desmembramento de gleba em lotes, somente será aprovado quando a via onde estiver situado o imóvel for dotada de toda a infraestrutura, compreendendo pavimentação, meio-fio, rede água potável e pluvial, rede de esgoto e iluminação pública.

§ 1º. Quando a via não estiver composta por infraestrutura caberá ao proprietário realizar os serviços de conformação da geometria e greide para atender às larguras e rampas prescritas nesta lei, pavimentação, meio-fio, rede água, esgoto e iluminação pública, devendo caucionar lotes em garantia pela execução das obras, que deverão ser realizadas no prazo previsto na Lei Federal n. 6.766/79.

§ 2º. Nos casos de impossibilidade de caucionar lotes, devidamente justificados, deverá constar na matrícula do imóvel desmembrado a responsabilidade pelas obras de infraestrutura na via, não podendo ser aprovado projeto de edificação, no local, sem o cumprimento da obrigação pelas obras de infraestrutura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO



§ 3º. Consideram-se casos justificados: extinção de condomínio, liquidação de sociedade empresária e homologação de partilhas por direito de herança.

§ 4º Os desmembramentos propostos para áreas de interesse cultural, paisagístico e/ou ambiental, sujeitam-se ao controle ambiental por parte dos órgãos municipais competentes.

§ 5º. Quando o desmembramento destinar a fins residenciais, com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) deverá ser reservado um percentual de 15% (quinze por cento) da área desmembrada, destinado exclusivamente para equipamentos públicos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público.

§ 6º. O desmembramento de gleba que originar área inferior ou igual a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), para fins residenciais deverá ser reservado percentual de 15% (quinze por cento), podendo neste caso a transferência ser feita, em espécie, para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, Fundo Municipal do Meio Ambiente ou Fundo Municipal de Urbanismo, em função do interesse público, calculando-se seu valor através da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usado para cálculo do Imposto de Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

§ 7º. No desmembramento destinado a instalações para fins comerciais, a transferência prevista no § 4º, poderá ser equivalente, em espécie, para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, Fundo Municipal do Meio Ambiente ou Fundo Municipal de Urbanismo, em função do interesse público, calculando-se seu valor



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO



através da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

§ 8º. O desmembramento de imóvel situado no perímetro urbano, ainda inscrito no INCRA, ficará sujeito ao percentual previsto no § 4º, que deverá ser observado no momento de aprovação do projeto de edificação.

§ 9º. O requisito previsto no § 7º deverá ser inserido no Boletim Cadastral do Imóvel, no momento do lançamento do IPTU.

§ 10. São excluídas da exigência prevista no § 4, as seguintes hipóteses, desde que sejam respeitadas as determinações da lei federal referente às necessidades de equipamentos públicos para os empreendimentos:

I - No desmembramento de gleba com a finalidade de edificação de conjuntos habitacionais de interesse social vinculado a programa social da União, do Estado ou do Município;

II - desmembramento de glebas, em área industrial, destinada a implantação de indústrias.”

Art. 2º. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 08 DE AGOSTO DE 2013.

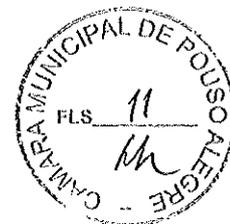

Agnaldo Perugini
PREFEITO MUNICIPAL


Márcio José Faria
CHEFE DE GABINETE

Vagner Márcio de Souza
Chefe Adjunto de Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO



JUSTIFICATIVA

Senhora Presidenta, ilustre Vereadora e Vereadores,

Ref.: Projeto de Lei n. 528/2013

No art. 1º do Projeto está proposta a modificação ao art. 22 e seus parágrafos, com acréscimos dos parágrafos 4º ao 10, que tratam de desmembramento de imóvel.

A Lei Federal n. 6.766/79, define no seu art. 2º, §§ 1º e 2º, o que é loteamento e desmembramento, vejamos:

“Art. 2º. [...]

§ 1º. 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.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba 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”.

A Lei Municipal 4.862/2009 trouxe em seu art. 22 e parágrafos, dispositivos aplicáveis ao desmembramento de imóvel. Fixou um percentual de 15% (quinze por cento) da gleba, destinado a equipamentos públicos e comunitários, bem como espaços livres de uso público.

O dispositivo, indubitavelmente, de grande valia, visa garantir espaços, especialmente, para postos de saúde e escolas municipais, para a população local, considerando que, com o desmembramento da gleba que aproveita o sistema viário do loteamento, ocorrerá um aumento populacional, não previsto na aprovação do loteamento, originalmente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO



Exemplificando: em um loteamento de 240 (duzentos e quarenta) lotes, com área total de 100.000,00m² (cem mil metros quadrados), o montante da área pública destinada aos equipamentos públicos e comunitários seria de 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados). No mesmo loteamento com área de 100.000,00m² (cem mil metros quadrados) em que ficar uma área remanescente de 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), o montante das áreas destinadas aos equipamentos públicos e comunitários cairia para 10.500,00m². Entretanto, aproveitando o sistema viário a área poderia ser desmembrada em lotes, sem a correspondente doação de área do Município, o que comprometeria a assistência à população, pois, aumentaria a população sem área pública para escolas e postos de saúde e outros equipamentos. Este o fundamento do percentual previsto no art. 22, para desmembramento em lotes, porém, tal dispositivo, na forma que está previsto, será aplicado para o desmembramento em glebas ou lotes.

Assim, uma gleba de 100.000,00m² (dez mil metros quadrados), se desdobrada em duas de 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados), terá que transferir ao Município 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados). Desta forma, no momento de lotear o empreendedor teria que doar, novamente, 15% (quinze por cento) da área.

Se de um lado a propriedade tem sua função social, por outro lado, não pode ser inviabilizado o seu aproveitamento econômico, pois, servirá a toda sociedade, através de criação de empregos, geração de impostos e outros benefícios.

O presente Projeto de Lei visa alterar a redação do art. 22, da Lei n. 4.862, bem como os seus parágrafos, com acréscimo de outros dispositivos.

A atual redação do art. 22, será modificada para constar que o desmembramento de glebas em lotes, somente será aprovado quando a via onde estiver situado o imóvel for dotada de toda a infraestrutura. No § 1º passa a constar que quando a via não for dotada de toda a infraestrutura caberá ao proprietário realizar os serviços, devendo caucionar lotes em garantia.

Foram excepcionados os caso de impossibilidade de dar em garantia lotes de terrenos. Cabe esclarecer aos ilustres membros dessa Casa que, são situações que acontecem quando o terreno é oriundo de



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO



direito de herança, liquidação patrimonial de sociedade empresária ou extinção de condomínio. Nestes casos, não é possível caucionar o lote de um proprietário em detrimento dos demais, desta forma, ficou estabelecido que os projetos de edificação somente serão aprovados se realizadas as obras de infraestrutura, o que deverá constar na matrícula.

A redação do § 4º foi retirada apenas o limite de área, doravante qualquer desmembramento será submetida àquela condição. No § 5º ficou definido que quando o desmembramento destinar a fins residenciais, com área superior a 5000,00m², deverá ser reservado um percentual de 15% (quinze por cento) da área desmembrada, destinado exclusivamente para equipamentos públicos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público. Quando a área desmembrada em lotes for inferior a 5000,00m², o percentual poderá ser em espécie, sendo que os recursos serão destinados para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, Fundo Municipal do Meio Ambiente ou Fundo Municipal de Urbanismo, atendido o interesse público.

Quando o desmembramento for para fins de instalações comerciais o empreendedor poderá fazer a transferência em espécie, também, destinada ao o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, Fundo Municipal do Meio Ambiente ou Fundo Municipal de Urbanismo. A destinação dos recursos está em consonância com o art. 26 e 31 da Lei Nacional n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

No caso de desmembramento de gleba que, embora situado no perímetro urbano, está inscrita no INCRA o proprietário deverá observar o percentual previsto no § 4º, do Projeto de Lei. Trata-se de dispositivo que visa evitar que grandes glebas situadas no perímetro urbano e ainda cadastradas junto ao INCRA sejam desmembradas, sem a correspondente transferência de áreas ao Município, ao longo do tempo.

O § 10 foi inserido apenas para atualizar a Lei n. 4.862/2009, pois, os dispositivos já foram aprovados com a Lei Municipal n. 5.281/2013.

Estes os motivos da elaboração do presente Projeto de Lei que espero seja votado favoravelmente nesse Legislativo.


Agnaldo Perugini
PREFEITO MUNICIPAL