

PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO Nº 390/2020.


EXAMINA E EMITE PARECER PRÉVIO SOBRE O PROJETO DE LOTEAMENTO DENOMINADO "MONTANA HILLS, CONFORME O DECRETO Nº 10.615, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2020.

A Câmara Municipal de Nova Lima, com base no disposto no artigo 30, inciso XXI, da Lei Orgânica, faz saber que promulga o seguinte Decreto Legislativo:

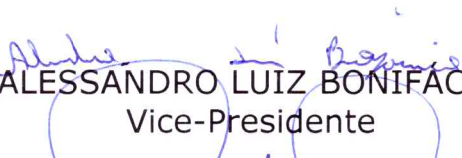
Art. 1º - Fica examinado, bem como emitido parecer prévio sobre o Projeto de Loteamento denominado "MONTANA HILLS, conforme o Decreto nº 10.615, de 18 de dezembro de 2020.

Art. 2º - Este Decreto Legislativo entrará em vigor na data de sua publicação.

Paço do Legislativo Dr. Sebastião Fabiano Dias, 21 de dezembro de 2020.



FAUSTO NIQUINI FERREIRA
Presidente



ALESSANDRO LUIZ BONIFÁCIO
Vice-Presidente



ÁLVARO ALONSO PEREZ MORAIS DE AZEVEDO
Secretário



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Ofício nº 400/2020 - PMNL

Assunto: Aprovação de Loteamento

Referência: Montana Hills – PA 2246/2008 – ARMBH 259/2011

Excelentíssimo Senhor,

Cumprindo o que dispõe o artigo 30, inciso XXI, da Lei Orgânica Municipal, comunico à V. Exa., estendendo cumprimento a seus ilustres Pares, acerca do conteúdo da inclusa minuta do Decreto nº 10.615, de 18 de dezembro de 2020, que trata da aprovação do projeto de loteamento do local denominado "*Montana Hills*", objeto do processo administrativo PMNL número 2246/2008, que conta com anuência prévia da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (ARMBH), processo RMBH 259/2011.

Oportunamente, renovo os votos de elevada estima.

Respeitosamente.

Nova Lima/MG, 18 de dezembro de 2020.

VITOR PENIDO DE BARROS
PREFEITO MUNICIPAL

À Sua Excelência o Senhor
VEREADOR FAUSTO NIQUINI
Presidente da Mesa Diretora
Câmara Municipal de Nova Lima/MG

14117 21/12/2020 - PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LIMA



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

DECRETO Nº 10.615, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2020.

"DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO DENOMINADO MONTANA HILLS, SITUADO NESTE MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS DISPOSIÇÕES".

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NOVA LIMA, ESTADO DE MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições, especialmente no tocante ao artigo 87, VIII, da Lei Orgânica Municipal e Lei Federal 6.766/1979

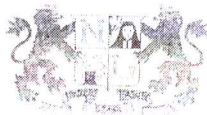
DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado o projeto de loteamento denominado "MONTANA HILLS.", com área total de 418.007,00m² (quatrocentos e dezoito mil e sete metros quadrados), a ser implantado nas matrículas números 42.744, 32.118 e 11.014, todas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima, descrito no processo administrativo 2246/2008, com anuência prévia da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (ARMBH), processo RMBH 259/2011 e ofício 029/2015 daquela agência.

Art. 2º A constituição e oficialização do empreendimento urbano mencionado no artigo anterior passa a ser a seguinte, de conformidade com os elementos constituídos na planta de parcelamento:

| | DESCRIÇÃO | ÁREA (m ²) | ÁREA (%) |
|-------|---------------------------------|------------------------|----------|
| 1 | ÁREA DOS LOTES | 150.881,60 | 36,10 |
| 2 | ÁREAS PÚBLICAS | 198.021,75 | 47,37 |
| 2.1. | SISTEMA VIÁRIO | 72.077,53 | 17,24 |
| 2.2. | ÁREAS INSTITUCIONAIS | 42.505,24 | 10,17 |
| 2.3. | ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO | 83.438,98 | 19,97 |
| 2.3.1 | ÁREAS VERDES | 82.276,60 | 19,70 |
| 2.3.2 | ÁREAS DE LAZER | 1.162,38 | 0,27 |
| 3 | ÁREAS NÃO EDIFICÁVEIS | 21.299,50 | 5,10 |
| 4 | ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE | 16.204,15 | 3,87 |
| 5 | OUTROS (ESPECIFICAR) | | |
| 6 | ÁREA LOTEADA | 386.407,00 | 92,44 |
| 8 | RESERVA LEGAL | 31.600,00 | 7,56 |
| | ÁREA TOTAL DA GLEBA | 418.007,00 | 100 |

§1º Passarão à propriedade do Município no ato do registro do loteamento, as áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários, as áreas verdes, as vias públicas e outras consignadas em diretriz e planta como áreas públicas.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

§2º Está assinalada na planta e no memorial descritivo toda a composição do loteamento.

Art. 3º Fica determinada a coleta do termo de compromisso das obras de infraestrutura do projeto de loteamento junto ao empreendedor, conforme diretriz apresentada, devendo ser caucionados, tantos quanto bastarem, os lotes necessários para garantia real do cumprimento do referido termo.

Parágrafo único: Fica autorizado o descaucionamento provisório ou sua substituição por outros lotes ou garantia compatível, mediante comprovação pelo empreendedor do cumprimento parcial das obras de infraestrutura.

Art. 4º As zonas de uso e os modelos de assentamento urbano são aqueles constantes dos memoriais descritivos, concorde ao Plano Diretor Municipal.

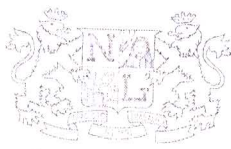
Art. 5º Fica concedido o prazo de 18 (dezoito) meses para conclusão das obras de urbanização, a contar da data de registro do empreendimento, sendo que eventuais prorrogações se darão mediante requerimento do empreendedor, deferidas, ou não, a critério do Município.

Art. 6º- A inobservância do prazo de 180 (cento e oitenta) dias previsto em lei, para registro imobiliário, importará na caducidade da aprovação.

Art. 7º- Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entrará em vigor na data da sua publicação.

Nova Lima/MG, 18 de dezembro de 2020.

VITOR PENIDO DE BARROS
PREFEITO MUNICIPAL



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

| | | |
|---------------------|--------------|------------------|
| COMUNICAÇÃO INTERNA | Nº 1799/2020 | Data: 17/12/2020 |
|---------------------|--------------|------------------|

| | |
|-------|---|
| De: | Procuradoria Jurídica do Município de Nova Lima |
| Para: | Executivo – Prefeito Municipal. |

| | |
|-------|---|
| Ref.: | Processos Administrativos 2246 e 2247/08 – Loteamento Montana Hills |
|-------|---|

Sr. Prefeito,

O presente expediente foi instaurado em 2009 e vem se arrastando com idas e vindas a diversos órgãos, inclusive junto a esta Procuradoria que, em outras oportunidades, já havia se manifestado (fls. 69/70) do primeiro processo, solicitando da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão esclarecimentos.

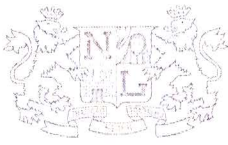
Às fl. 71, datada de 23 de maio de 2018, vieram aos autos informações do Departamento de Cartografia – DPCA, por meio das quais informa ele, categoricamente, que:

“Informamos que os questionamentos da C.I. nº. 09/201, referente aos pareceres técnicos do DPCA, já foram resolvidos pelo empreendedor”.

A seguir a Procuradoria novamente se manifestou às fl. 72/83, em 01/09/2020, detalhando a história do processo, inclusive de que se encontravam “..apensos ao processo, ainda, 03 (três) envelopes plásticos, o primeiro contendo ‘relatório do loteamento Montana Hills’, o segundo contendo ‘memorial descritivo do Montana Hills, com documentos individualizados de cada lote projetado.. e, o terceiro, contemplando “..documentos constitutivos das pessoas jurídicas, protocolos, certidões negativas de débitos e requerimento de aprovação de parcelamento do solo quanto ao “imóvel denominado Montana Hills, localizado na Fazenda do Rodrigo, Nova Lima/MG, matriculada sob os nº. 110.014, 32.118 e 42.744”.

Levantou-se a necessidade de no caso das pessoas físicas casadas, ser necessário fossem colhidas a outorga uxória para operações relativas a imóveis na forma da lei, o que nesta fase, em tese, se mostraria desnecessária em função de que se o Cartório de Registro assim o exigisse, deveria os signatários assim proceder, bem como que em decorrência do longo tempo, se juntassem os documentos ali especificados às fl. 79.

Nessa análise feita acima, diga-se de passagem há mais de 10 (dez) anos após o início do processo e em decorrência de fatos supervenientes, se entendeu inicialmente que o empreendimento “MONTANA HILLS” estaria “indissociado” do “projeto de loteamento BELLAGIO, tudo em função de interpretação do projeto urbanístico, conforme citação feita, já que



Prefeitura Municipal

de Nova Lima
“..um pequeno trecho na ligação com a Rua Marechal Hermes da Fonseca, a qual, a bem da verdade, provocou erosão intensa no leito da estrada atualmente abandonada..” (grifos nossos)

Que, além desse fato, teria sido informado ainda, que “..o acesso da gleba deverá se compatibilizar com o sistema viário do loteamento adjacente (Loteamento Bellagio) decorrente de que uma pequena parte do acesso se daria em lote supostamente inserido no “loteamento Bellagio”, narrando a existência de cláusula de constituição de servidão de passagem nesse sentido no terreno de propriedade de BEELLAGIO.

Mais, logo a seguir, a Procuradoria alerta quanto ao fato de que “..o empreendimento Bellagio encontra-se com suas ações de urbanização e comercialização suspensas, por força de decisão judicial proferida em ação pública movida pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais”, estando ambos empreendimentos localizados no local conhecido como “Fazenda do Rodrigo”, não constando dos registros imobiliários subdivisão de glebas, o que naquele momento se optou por entender que restaria dificultada a identificação das divisões de áreas.

Voltou a se mencionar a ação civil pública intentada, transcrevendo-se a decisão ali proferida, onde se destacou a suspensão dos efeitos da lei do Município de Nova Lima de nº. 2.494, de 2015 e o Decreto Municipal nº 6.445, de 2015 que aprovaram o loteamento telado (BELLAGIO) e do ato de anuência prévia da agência RMBH, com as comunicações devidas.

Ressaltou a decisão na parte que determinou “..o embargo da obra do empreendimento denominado “Loteamento Bellagio”, com interrupção de toda e qualquer obra que vise sua implantação do loteamento, salvo aquelas indispensáveis à correção dos processos erosivos verificados in loco. Mais, que fossem suspensas as vendas de lotes, propagandas do empreendimento, a fixação de placas e relação de eventuais vendas realizadas.

A decisão proferida indeferiu, lado outro e no que é importante para a conclusão que ora se chegará, “o pedido de concessão de liminar, em desfavor do Município de Nova Lima, para suspender o tráfego de caminhões e veículos com peso superior a 12 toneladas na pote situada na entrada de acesso ao bairro Jardim da Torre, pois como dito pelo próprio MP, quando de sua réplica às contestações (ID 44525844), não entende ele ser mais necessária a interdição do viaduto, por não mais haver o risco aparente de iminente desabamento..”.

Após tais considerações, entendeu o parecer até então exarado que haveria “dúvida razoável” quanto a possibilidade de aprovação ou não do loteamento Montana Hills, em função de obras de infraestrutura do Bellagio foram paralisadas, “presumindo-se” que o acesso mencionado entre os empreendimentos estaria inviabilizado também o empreendimento Montana Hills.

Determinou-se a abertura de vista aos empreendedores pelo prazo de 60 (sessenta) dias, a fim de que: apresentassem autorização ou procurações na forma já mencionada; que juntasse os documentos atualizados, contratos sociais, cópias de documentos pessoais, procurações e certidão de registro dos imóveis matriculados, conforme já mencionado; prestasse esclarecimentos quanto ao local denominado “Fazenda do Rodrigo”, bem como se existe demarcação ou divisão de glebas que possibilitem a identificação das diferentes matrículas e, por derradeiro, informar quanto ao objeto e extensão da decisão judicial já mencionada, bem como se haveria alternativa de acesso ou aproveitamento de outras soluções para que os projetos



Prefeitura Municipal

BELLAGIO e Montana Hills possam ser interpretados como plenamente autônomos sem a necessidade de utilização das mesmas vias de acesso projetadas para o primeiro.

Pois bem, os interessados apresentaram manifestação às fls. 87 a 91 onde prestaram os esclarecimentos então solicitados, ressaltado não haver extensão da decisão judicial do Loteamento Bellagio a outros empreendimentos da cidade de Nova Lima, muito menos ao loteamento Montana Hills que se tratam de empreendimentos distintos, localizações distintas, proprietários distintos e processos administrativos distintos. Afirma que o acesso ao LOTEAMENTO MONTANA HILLS é utilizado o sistema viário do Bairro Jardim da Torre, mais precisamente pela Rua Marechal Hermes da Fonseca e, posteriormente a Via Projetada pela Prefeitura conforme consta do Plano Direito, tratando-se ao seu aviso de via pública.

Ressaltou que esta via projetada foi objeto de licitação pública para sua recuperação e que não fora concluída, entendendo não haver dúvidas sobre sua condição de via pública totalmente distinta do BELLAGIO que na proposta de aprovação deste, também figuraria como via de acesso ao mesmo, podendo o empreendedor fazer pleno uso desta via conforme estipulado no inciso IV do artigo 4º da Lei 6.766/79 ali transcrito.

Sustenta que ambas as vias já mencionadas – Marechal Hermes da Fonseca e Via Projetada -, já compunham o sistema viário do Município a anos, sendo que mesmo tendo em vista o embargo, no trecho específico esta condição não se aplica, por se tratar de obra pública.

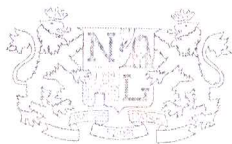
Que estaria sendo instituída servidão de passagem em trecho do quinhão 01, matrícula 19.601, da Fazenda Rabello, objeto de anuência prévia junto a Agência RMBH aduzindo que se trata de bem de terceiro.

Por derradeiro, afirma que em “concordância com o Parecer emitido por esta Procuradoria datado de 10 de outubro de 2018 (Anexo VII)”, todas as pendências de cunho técnico foram vencida, o encaminhamento para os demais atos procedimentais para aprovação seria medida que se impunha.

Juntou os documentos de fls. 93 a 137, entendendo que cumpriu as exigências.

Não obstante, novamente protocolou esclarecimentos às fls. 138/139, dando ciência de Reunião junto ao Ministério Público de Nova Lima de proposta de solução viária também apresentada ao mesmo que gerou a ATA DE REUNIÃO de fls. 140, onde ressaltou o MP que como proposta inicial estar-se-ia buscando o consenso com a Prefeitura e Condomínio Bellagio para compensação, constando da referida ata ainda, logo a seguir, que seria agendada com o Prefeito de Nova Lima uma reunião, a fim de que seja apresentada uma proposta efetiva para conversão da servidão de passagem que já existe para uma passagem oficial dentro do Plano Diretor do Município, a fim de regularizar a situação.

Em 11/11/19 foi juntado documento de protocolo junto ao MINISTÉRIO PÚBLICO, onde a empreendedora relata novamente a situação referente ao Montana Hills, atestando que seu loteamento confronta com o empreendimento Bellagio e que uma das vias de acesso encontra-se localizada em pequeno trecho da área daquele empreendimento, pelo que foi



Prefeitura Municipal

de Nova Lima
instituído servidão de passagem que permitiria o acesso público ao loteamento Montana Hills, juntando croqui e memorial descritivo.

Mais, que em atendimento ao discutido na reunião com o Ministério Público, encaminhou ao Prefeito de Nova Lima, proposta de compensação pela utilização do acesso, contrapartida ali especificada, destacando que os serviços a serem prestados terão seus inícios condicionados à aprovação do projeto de implantação do Loteamento Montana Hills, publicação do Decreto de Aprovação.

De plano ressalto que segundo informações do Departamento de Cartografia, que analisou as plantas e projetos apresentados dando-os por correto, não se pode falar em existência de "indissociação" entre os condomínios aqui mencionados, isto porque um já se encontra aprovado, ainda que com embargo decorrente de ação ajuizada pelo Ministério Público (Bellagio) e, o outro, referente ao Montana Hills em fase de análise para aprovação já concluída pelo Departamento de Cartografia que, tecnicamente, era quem competia analisar tal documentação, não sendo crível que haveria sobreposição não detectada pelo mesmo, ainda mais diante dos esclarecimentos e documentação apresentados na manifestação do empreendedor, não sendo o acesso comum suficiente para caracterizar tal entendimento.

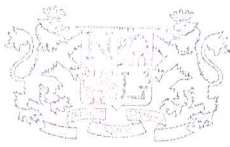
Ao meu juízo, a via de acesso encontra-se lançada nas diretrizes, tanto que o procedimento foi aprovado pela Cartografia, não havendo impeditivo mais uma vez, ao meu juízo, que o projeto tenha seu trâmite final ainda que a regulamentação quanto ao acesso via servidão dependa de regularização com compensação já apresentada para tanto, embora seja área de propriedade de terceiro, portanto particular.

Tenho, ao contrário do que foi sustentado anteriormente, depois de novos esclarecimentos e discussões, não haver dúvida razoável a impedir o prosseguimento da aprovação do presente empreendimento, nem mesmo haja vista a Ação Civil Pública já reiteradamente citada.

Esta se refere ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE AO EMPREENDIMENTO BELLAGIO, sendo que na decisão que deferiu o embargo, ressaltou-se a suspensão dos efeitos da Lei Municipal que aprovaram o loteamento do BELLAGIO, o embargo EXCLUSIVAMENTE DESTE EMPREENDIMENTO assim como obras de sua implantação, SALVO AQUELAS INDISPENSÁVEIS A CORREÇÃO DOS PROCESSOS EROSIVOS VERIFIADOS. As demais disposições se referem única e exclusivamente ao lançamento do empreendimento Bellagio, vendas, divulgação, etc.

Mais, como já narrado, foi indeferido o pedido de concessão de liminar, em desfavor do Município de Nova Lima, para suspender o tráfego de caminhões e veículos com peso superior a 12 toneladas na ponte situada na entrada de acesso ao bairro Jardim da Torre, mesmo acesso destinado ao empreendimento que se pretende aprovar, com a exceção de pequeno trecho que pende de aprovação quanto à servidão de passagem que noticia.

A discussão que resta se restringiria repita-se mais uma vez, ao acesso final decorrente da passagem em área que constituiria parte da área que é de terceiro ainda que objeto do empreendimento BELLAGIO já que não houve desmembramento e que esta sendo objeto de compensação para sua regularização, não sendo ela obra do empreendimento BELLAGIO.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Não se proferiu decisão impedindo fosse concedida servidão de passagem na referida área, já que ela NÃO SE REFERE AO EMPREENDIMENTO BELLAGIO, não faz parte daquele empreendimento, sendo porção menor de terreno a ser utilizada como passagem, sem qualquer dano ao Município ou aos empreendimentos confrontantes.

A questão quanto a regularização da passagem ou servidão que, em tese, sequer demandaria compensação haja vista tratar-se de imóvel de terceiro, se justifica tão somente em função de que se tornaria pública após aprovação, questão mais uma vez que não impede o andamento do feito com a prática dos atos necessários a aprovação como requerido.

Assim, cabe antes do prosseguimento, seja o executivo ouvido quanto a compensação oferecida ao Município para regularização do acesso, sendo que aprovada ou aceita, não vislumbro óbice específico à que se de prosseguimento ao procedimento com a assinatura do Termo de Compromisso, inclusive com a regularização do acesso para que seja ele lançado, Decreto e aprovação da Câmara para tanto.

Uma cópia do presente parecer deverá ser anexada ao outro procedimento, parte integrante deste.

Esse é o meu parecer, salvo melhor juízo.

Atenciosamente,

Antonio Augusto Mesquita Fonte Boa
Procurador Geral