



Câmara Municipal de Jundiaí

LEI COMPLEMENTAR

N.º 377

de 27 / 05 / 2003

Processo n.º 35.845

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 666

Autoria: FRANCISCO DE ASSIS POÇO

Ementa: Considera fechado o loteamento Portal do Caxambu (Bairro Caxambu).

Arquive-se

*@Luanhedi*

Diretor

04/06 / 2003



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

11s. 02  
ppc. 35.845

<b>Matéria: PLC nº. 666</b>	<b>Comissões</b>	<b>Prazos:</b>	<b>Comissão</b>	<b>Relator</b>
À Consultoria Jurídica. <i>Ampl</i> Diretora Legislativa 11/06/2002	<i>CJR</i>	projectos 20 dias vetos 10 dias orçamentos 20 dias contas 15 dias aprazados 7 dias		7 dias - - - 3 dias
<b>QUORUM: 2/3</b>				

<b>Comissões</b>	<b>Relator</b>	<b>Voto do Relator</b>
À CJR. <i>Ampl</i> Diretora Legislativa 12/06/02	*Designo o Vereador: <i>Felício de Nogueira Nildo</i> Presidente 18/06/02	<input type="checkbox"/> favorável " <input type="checkbox"/> contrário " IN ALBI Relator / /
À <u>CJR</u> (Art. 51, parágrafo único) <i>Albuquerque</i> Diretora Legislativa 26/06/2002	Designo o Vereador: <i>Daroz L Lopes Orlato</i> Presidente 02/07/02	<input type="checkbox"/> favorável <input checked="" type="checkbox"/> contrário <i>Ampl</i> Relator 02/07/2002
À _____  Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____  Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário  Relator / /
À _____  Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____  Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário  Relator / /
À _____  Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____  Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário  Relator / /
À _____  Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____  Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário  Relator / /

--	--	--



PUBLICAÇÃO  
14/06/2002

PP 853/02

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ

035845

JUN 02 11

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Apresentado. Encaminhe-se à CJ e a:  
CJR  
Presidente  
11/06/2002

APROVADO  
Presidente  
06/05/2003

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 666**  
(do Vereador Francisco de Assis Poço)

Considera fechado o loteamento Portal do Caxambu (Bairro Caxambu).

Art. 1º. O loteamento denominado Portal do Caxambu (Bairro Caxambu), caracterizado na planta integrante desta Lei Complementar é considerado fechado, para os fins do disposto no art. 18, incisos II, III e IV da Lei Complementar nº. 222, de 27 de dezembro de 1996 (Parcelamento do Solo).

Parágrafo único. Os interessados podem edificar guarita de segurança nas vias de acesso ao loteamento, observando-se as disposições da Lei Complementar nº. 290, de 14 de dezembro de 1999.

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

Salas das Sessões, 11.06.2002

FRANCISCO DE ASSIS POÇO

DESCRIÇÃO:

**URBANIZAÇÃO**

FOLHA:

UNICA

110.04  
p/loc. 35.845

ASSUNTO:

ALTERAÇÃO DE PLANO DE LOTEAMENTO DENOMINADO:  
**"PORTAL DO CAXAMBU"**

PROPRIETÁRIO:

CERESER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

LOCAL:

AVENIDA HUMBERTO CERESER, GLEBA "A", BAIRRO CAXAMBU, JUNDIAÍ / SP  
(Imovel de matr. 57.278 do 1º RI)

DATA: 20/03/2002

CONTRIBUINTE:

ESCALA = 1:500

SITUAÇÃO:

ESCALA = 1:10.000

PROPRIETÁRIO

AD. LAÇO

CERESER EMPREEND. IMOB. E PARTICIPAÇÕES LTDA.  
WAGNER CERESER (sócio-gerente)

CERESER EMPREEND. IMOB. E PARTICIPAÇÕES LTDA.  
WAGNER CERESER (sócio-gerente)

ÁREAS

RESPONSÁVEL TÉCNICO: FELDO PROJ. DE CONSTRUÇÃO

Discriminação	Área (m <sup>2</sup> )	Porc. (%)
Lotes (19)	15.208,20	60,48
Sist. Lozer (05)	3.949,42	17,77
Rua	3.718,44	16,25
<b>Total</b>	<b>22.876,06</b>	<b>100,00</b>

REINALDO DE JESUS IENNE

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 050/268095

ART: 94282720012/95892

APROVAÇÕES:



(PLC nº. 666/02 - fls. 2)

Justificativa

O loteamento Portal do Caxambu situado no Bairro do Caxambu tem posição geográfica e característica viária e topografia que o habilitam a ser considerado fechado no contexto nas normas pertinentes.

A iniciativa encontra fundamento legal na Lei Complementar nº. 222/96 que, ao regular o parcelamento do solo, disciplina a aprovação de loteamentos fechados, sendo que o caso em tela encontra respaldo nas disposições contidas nos incisos II, III e IV do art. 18 do mencionado diploma legal.

Destacamos, outrossim, que a medida, ora proposta, virá atender aos anseios dos proprietários de lotes do referido loteamento que buscam, entre outros, maior segurança e melhor qualidade de vida, atendendo, dessa forma, o interesse público. Da mesma forma, a via de acesso ao citado loteamento é única e exclusiva, não comprometendo o sistema viário local.

Na certeza de contar com a compreensão dos nobres Pares para sua aprovação, permanecemos convictos de que estes não faltarão com seu apoio, pois através de uma administração planejada e moderna, faremos de Jundiaí uma cidade modelo.

FRANCISCO DE ASSIS POÇO



LEI COMPLEMENTAR Nº 222, de 27 de dezembro de 1996

§ 6º - Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo correrão por conta do proprietário do loteamento.

§ 7º - A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Artigo 17 - Admitir-se-á, ainda, no caso dos loteamentos, caução garantidora da execução das obras de infra-estrutura, desde que seja feita através de fiança bancária no valor correspondente.

Artigo 18 - A aprovação dos loteamentos fechados deverá obedecer:

I - para o caso de loteamentos não existentes, a aprovação será feita com base nas disposições estabelecidas nesta lei complementar;

II - para o caso de loteamentos existentes, poderá ser concedida autorização pela Prefeitura, a partir de requerimento formulado por entidade regularmente constituída para representar os proprietários de lotes instruído com os seguintes documentos:

- a) cópia de título de propriedade dos imóveis;
- b) cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial dos imóveis;
- c) planta aprovada do loteamento;
- d) documento que comprove a anuência de todos os moradores do local;

III - para os casos previstos no inciso anterior, a medida dependerá de aprovação prévia através de lei específica e, após análise dos órgãos técnicos e jurídico, a Prefeitura manifestar-se-á acerca da viabilidade de autorização, quando deverá ser apresentado o comprovante do ato constitutivo da entidade requerente, criada com poderes específicos de representação dos proprietários de lotes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título;

IV - a aprovação final, em qualquer hipótese será, dada através da Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, ouvidas a Coordenadoria Municipal de Planejamento, a Secretaria Municipal de Transportes e a Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos.

#### *Subseção II*

#### **Do Desmembramento**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

Processo nº 16.539-1/99

Hs. 07  
Proc. 35845

**LEI COMPLEMENTAR Nº 290, DE 14 DE DEZEMBRO DE 1.999**  
**Disciplina construção de portarias em condomínios e loteamentos fechados.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária realizada no dia 10 de dezembro de 1.999, **PROMULGA** a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Os loteamentos e condomínios fechados, poderão construir portarias sobre seus sistemas viários e/ou lotes.

**Parágrafo único.** A implantação das portarias, previamente aprovadas pela Secretaria Municipal de Obras, e que serão erigidas sobre o sistema viário, passeio ou sobre áreas de recuo, serão objeto de formalização de Termo de Compromisso, a fim de que a Prefeitura fique dispensada de qualquer indenização, no caso da necessidade de remoção da mesma.

**Art. 2º** - O pedido para aprovação da localização e construção da portaria deverá ser protocolizado junto à Prefeitura, devidamente instruído, inclusive com as diretrizes emitidas pela Secretaria Municipal de Transportes, para análise e aprovação da Secretaria Municipal de Obras.

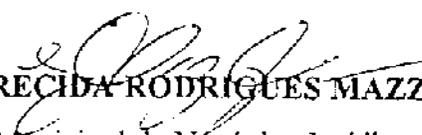
**Art. 3º** - A formalização do pedido, a sua instrução, bem como os demais atos relativos a localização e construção da portaria, serão objeto de regulamentação em ato próprio.

**Art. 4º** - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

  
**MIGUEL HADDAD**

- Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos quatorze dias do mês de dezembro de mil novecentos e noventa e nove.

  
**MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA**

Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

scc/2

Mod. 3



**CONSULTORIA JURÍDICA**  
**PARECER Nº 6.436**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 666**

**PROCESSO Nº 35.845**

De autoria do Vereador FRANCISCO DE ASSIS POÇO, o presente Projeto de Lei Complementar "*considera fechado o loteamento Portal do Caxambu (Bairro Caxambu)*".

A propositura encontra a sua justificativa às fls. 5, e vem instruída com a planta de fls. 4 e documentos de fls. 6/7.

É o relatório,

**PARECER:**

**I - Preambularmente:**

1. A matéria há tempos já vem sendo motivo de discussão jurídica em sede desta Consultoria, notadamente quando da apresentação de projetos de lei que visam transformar loteamentos "*originariamente abertos*", em loteamentos fechados. O tema não é pacífico. Melhor dizendo, trata-se de matéria tormentosa, em ebulição e constante evolução, posto que, quanto mais se aprofundar nos estudos, mais dúvidas serão suscitadas com relação à legalidade e constitucionalidade dos loteamentos denominados "*fechados*".

2. Foi assim que este órgão técnico atravessou fases que em um primeiro momento propugnava pela legalidade da proposta de maneira geral e irrestrita<sup>1</sup>.

3. Posteriormente passou-se à fase de restrições, onde se advogava:

*"Conforme lição de Hely Lopes Meirelles em sua obra Direito Municipal Brasileiro, 6ª edição, pág. 415, os denominados "loteamentos fechados" estão situados dentro da temática Loteamentos Especiais, e visam descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações. Tais loteamentos apresentam como característica o ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência da comunidade. Todavia, impõe-se um regramento legal prévio para disciplinar os sistemas de vias internas (que em tais casos não são bens públicos de uso comum do*

<sup>1</sup> Parecer CJ nº 2.991/95 (LC nº 157/95).



povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa, conforme o caso.

Os mencionados loteamentos devem, portanto, originalmente, ser constituídos com a finalidade de fechados, devidamente aprovados pela Administração Municipal. Entretanto, na questão específica em tela, objetiva-se tornar fechado loteamentos que assim não foram planejados, medida que pode ser concretizada mas foge ao âmbito legislativo do vereador, posto importar em decisões administrativas próprias do Prefeito Municipal" (destacamos).<sup>2</sup>

4. Diante desse posicionamento, concluíam-se que ao Vereador era vedado legislar sobre o tema por incompetência "*ratione materiae*", geradora de ilegalidade e inconstitucionalidade, pois ao Chefe do Executivo competiria, segundo o art. 72, X e XXIV c/c o art. 46, IV da LOM, permitir ou autorizar o uso de bens municipais por terceiros, assim como oficializar, obedecidas as normas urbanísticas aplicáveis, as vias e os logradouros públicos. Em síntese, não poderia projeto de autoria de Vereador limitar a utilização de vias internas de núcleo populacional, **por serem públicas**.<sup>3</sup>

5. Ocorre, todavia, que atualmente a problemática vem tomando novos rumos, o que obriga uma visão sobre o tema através de um novo enfoque, ensejando uma reflexão maior sob a ótica da lei, da doutrina e da jurisprudência, para só ao final, este órgão técnico manifestar o seu atual posicionamento com relação aos denominados "*condomínios fechados*", cuja matéria é afeta ao Projeto de Lei Complementar em estudo.

## II - Loteamento e parcelamento do solo

6. Através de uma maneira bastante singela, pode-se dizer que o *parcelamento urbanístico do solo* é o processo que atinge determinada área, visando a sua urbanização através de divisão ou subdivisão em partes ou cotas, cuja destinação e a concretude é a aplicabilidade das funções urbanísticas. Dentre outros, merecem destaques os institutos do *arruamento* (divisão do solo mediante a abertura de vias de circulação e a formação de quadras entre elas<sup>4</sup>) e do *loteamento* (divisão das quadras em lotes com frente para logradouro público, enquanto o arruamento, como visto, consiste no "enquadramento" da gleba por sua divisão em quadras<sup>5</sup>).

7. Atualmente a matéria pertinente a loteamentos é regida pela Lei Federal nº 6.766, de 19.12.79, onde merece destaque a figura do *concurso voluntário*, consistente na entrega pelo loteador ao Poder Público, das vias de circulação,

<sup>2</sup> "In" Parecer CJ nº 4.565/98 (LC nº 257/98); Parecer CJ nº 4.660/98 (PLC nº 469, Proc. nº 25.825), dentre outros no mesmo sentido.

<sup>3</sup> Ibidem.

<sup>4</sup> José Afonso da Silva, *Direito Urbanístico Brasileiro*, RT, 1981, p.380.

<sup>5</sup> Ibidem, op. cit. p. 381.



áreas verdes e áreas institucionais, ou seja, deve o loteador reservar áreas públicas de uso comum e realizar as obras obrigatórias. Tal caracteriza uma repartição dos ônus urbanísticos em compensação aos benefícios recebidos.

8. Postas as coisas dessa maneira, merece relevo especial a questão relativa aos denominados *loteamentos em condomínio* ou *loteamentos fechados*, que não se confundem com a figura do *condomínio horizontal edificado*. Este último se caracteriza pela *não existência de parcelamento do solo ou abertura de vias*. Existe apenas a construção de uma ou mais edificações **sobre um mesmo lote**.

9. Eros Roberto Grau ao cuidar do tema conceitua os **condomínios horizontais edificados** como "*formas condominiais, ou seja, de propriedade indivisa, em edificações. Trata-se de forma condominial regulada pela Lei nº 4.591, de 16.12.64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias*" (destacamos - negritos do autor).<sup>6</sup> E continua o mestre da USP dizendo que "*não se confunde essa figura com a dos "loteamentos em condomínio" ou "condomínios fechados". Nestes o condomínio que se instala é de terra nua, não edificada*" (destacamos).<sup>7</sup>

10. Ao contrário, nos *loteamentos em condomínio* ou *loteamentos fechados*, se procedem verdadeiros loteamentos com a divisão da gleba em lotes, abertura de vias de circulação, logradouros públicos, etc., e **são na realidade os loteamentos de que fala a lei nº 6.766/79**. Trazendo a lume desta feita os ensinamentos de *Diogenes Gasparini*, o mesmo assim se posiciona sobre o tema:

*"José Afonso da Silva (Direito Urbanístico Brasileiro, S. Paulo Ed. Revista dos Tribunais, 1981, p. 401), ao dissertar sobre tais "loteamentos", sem lhes garantir legitimidade, dá-lhes a mesma configuração, dizendo que se caracterizam "pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos", e Toshio Mukai ("Loteamentos fechados e suas implicações jurídicas", in Diário IOB, 649:1.241, ano III) não foge à regra e os considera "um complexo constituído de propriedades exclusivas, correspondentes às unidades autônomas e de bens comuns que constituem as vias, espaços livres, instalações, áreas de ventilação, equipamentos comuns, etc." (destacamos).<sup>8</sup>*

11. -Dando continuidade ao seu raciocínio, *Diogenes Gasparini* continua o seu magistério asseverando:

*"Nesses "loteamentos" tudo é feito à semelhança do condomínio em prédio de apartamento e seu regime jurídico ora pretende-se ver fundado na lei que rege essa espécie de compropriedade, ora nas disposições concernentes ao condomínio conforme disciplinado na Lei Civil, sem se levar em*

<sup>6</sup> "In" Cadernos de Direito Municipal, RDP-79, p. 198.

<sup>7</sup> Ibidem, op. cit. p. 198.

<sup>8</sup> "In" Cadernos de Direito Municipal, RDP-68, p. 317.



*conta que a locução "loteamento em condomínio" encerra uma **contradictio in terminis**. Enquanto o loteamento significa processo de divisão de uma gleba com o aparecimento de unidades **autônomas, dita lotes**, de propriedade certa e determinada, o **condomínio** expressa a **indivisão ou a copropriedade**. No **condomínio** não há o aparecimento de unidades bastante em si, ou seja, **portadoras de um conjunto próprio de qualidades que lhes dá autonomia**. No **loteamento**, dada a divisão, a **gleba perde sua originalidade objetiva; deixa de ser gleba**. No **condomínio** isso não ocorre. A **gleba** assim afetada não se desgarra de sua individualidade objetiva e a mantém enquanto durar a **indivisão**" (destacamos).<sup>9</sup>*

12. Assim, em palavras mais singelas podemos concluir que o loteamento se *caracteriza pela divisão* das quadras **criando unidades autônomas, denominadas lotes, enquanto que no condomínio é expressa a não divisão**. Com se não bastasse, nos **loteamentos em condomínio (loteamentos fechados)**, as vias e logradouros **apenas detém essa aparência**, pois lhes falece o sentido jurídico pertinente. Ainda para aclarar os conceitos, o condomínio horizontal edificado não implica em qualquer modalidade de parcelamento do solo, mas somente a construção de uma ou mais edificações em cima de um mesmo lote, sem qualquer abertura de vias públicas (ruas). Também merece destaque o fato de que determinada gleba possa ser parcelada e, em suas quadras se instalem um ou mais condomínios de natureza horizontal edificados. "*Nesta hipótese, contudo, ao parcelamento do solo sucederá a instalação de condomínios horizontais edificados*" (destacamos).<sup>10</sup>

## II - Loteamento Fechado - Natureza Jurídica

13. *José Afonso da Silva* ao cuidar do tema dispõe que a disseminação dessa modalidade de loteamentos - que não pode ser ignorada, pois embora não configure instituto do parcelamento urbanístico do solo -, "*vem criando sérios problemas jurídico-urbanísticos, por falta de regulamentação adequada que dê atenção a seu aspecto urbanístico, mormente quando se desenvolve dentro do perímetro urbano*. Bem lembra *Álvaro Pessoa*: 'As questões que emergem da modalidade de expansão urbana denominada *condominial*, são sobretudo as seguintes: ocorrência de *praças e ruas particulares* (não são logradouros públicos); possibilidade de bloquear o acesso ao condomínio aos comuns do povo, através de *portão ou portaria dividindo solo público ou privado* e, por último, mas não menos importante, *impedir a passagem para a praia através do imóvel particular de propriedade do condomínio*' (itálicos originais de *Álvaro Pessoa*)" (destaques nossos).<sup>11</sup>

14. Ora, ante a existência de legislação específica para essa modalidade de loteamento, alguns buscam a sua fundamentação no artigo 8º da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, cuja natureza é de **condomínio privado**, que não se presta a qualquer modalidade de desenvolvimento e ordenamento do solo urbano, posto que deveria

<sup>9</sup> "In" *Cadernos de Direito Municipal*, RDP-68, p. 317.

<sup>10</sup> Eros Roberto Grau, op. cit. p. 198.

<sup>11</sup> "In" *Direito Urbanístico Brasileiro*, op. cit. p. 401.



estar inserida nas atividades urbanísticas do poder público, e, sujeitas ao regime do direito público, ou seja, o *Direito Urbanístico*, o que não ocorre na espécie. Tanto a assertiva é verdadeira, que o art. 8º da Lei nº 4.591/64, assim dispõe, *in verbis*:

*“Art. 8º - Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:*

*a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;*

*b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;*

*c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;*

*d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si” (destacamos).*

15. Depreende-se do dispositivo transcrito e da fundamentação que dele se pretende extrair para legitimar os denominados “loteamentos em condomínios” ou “condomínios fechados”, que na verdade se busca forçar uma situação de subsunção de forma leviana e abusiva. Ainda sobre essa questão, *Eros Roberto Grau* assevera que não obstante, “*como(sic) o indisfarçável intuito de escapar à incidência das disposições contidas na Lei 6.766, de 19.12.79, que “dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências”, empreendedores de negócios imobiliários têm promovido a divisão de glebas em quadras e lotes para edificação, pretendendo sujeitar essa modalidade de parcelamento do solo urbano à disciplina do art. 8º da Lei 4.591, de 16.12.64. Surgem daí os chamados ‘loteamentos em condomínio’ ou ‘condomínios fechados’. (... ) De qualquer modo, fato é que dessa prática não resulta propriedade condominial, ou seja, propriedade indivisa, cômpropriedade, porém um conjunto de propriedades, individualizadas como lotes e terrenos. Tais divisões de glebas configuram, nestas condições, verdadeiros loteamentos: a gleba é subdividida em lotes destinados a edificações, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolonga-*



mento, modificação ou ampliação das vias existentes (lei 6.766/79, art. 2º, § 1º)" (destacamos).<sup>12</sup>

16. Ora, conforme se depreende dos estatutos mencionados o disposto no art. 8º da Lei 4.591/64 não se presta a situações como tais, ou seja, *regula ela a edificação sobre um mesmo lote de mais de uma construção, sem abertura de ruas, ou quanto muito, admite-se áreas constitutivas de passagem comum para as vias públicas ou para as diversas unidades entre si*. Assim, a lei de condomínios, destina-se exclusivamente a essa atividade, ou na expressão de Eros Grau, "*compropriedade em edificações*" donde se pode constatar:

*"A instituição dos aludidos "condomínios fechados" não se dá em razão de iniciativa de incorporação imobiliária sobre determinado lote, mas unicamente para o efeito de que se proceda à subdivisão da gleba em lotes, sem que o empreendedor imobiliário assuma a iniciativa de neles edificar. Tais "condomínios" são instituídos - insta-se neste ponto - exclusivamente para o efeito de que escapem à incidência dos preceitos contidos na Lei 6.766/79. Logo, não está essa instituição alcançada pelos preceitos da lei 4.591/64; os parcelamentos do solo assim implantados não passam de loteamentos efetivamente alcançados pelo preceito contido no art. 1º da Lei 6.766/79: "O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta lei" ..."* (destacamos).<sup>13</sup>

17. No mesmo sentido é o magistério de Diogenes Gasparini quando leciona que **a essa modalidade de loteamento não se aplica a Lei Federal nº 4.591/64 e nem o Dec.lei 58/37**. "*A Lei de Condomínio só se impõe se a hipótese considerada consubstanciar uma edificação. Não se presta, portanto, para fundamentar a formação dos chamados "loteamentos em condomínio" ou seja lá o nome que tenham, onde não se tem qualquer edificação. Nessas urbanizações, o condomínio incidiria sobre gleba nua, daí a insubmissão desses "loteamentos" à lei federal que regula a compropriedade em edifícios. Tanto é assim que a sua ementa, como a fixar os limites de sua aplicabilidade, enuncia que dispõe 'sobre o condomínio em edificações e (...)'*" (destacamos).<sup>14</sup>

18. Já vimos no início deste estudo que *Hely Lopes Meirelles* dispõe que embora não exista ainda legislação superior específica orientadora a sua formação, "*nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações*" (loteamentos fechados - destacamos).<sup>15</sup> Por sua vez, *José Afonso da Silva*, entende ser **indispensável** estabelecer uma legislação que inclua os "*loteamentos fechados*" como "*uma espécie de loteamento, com dimensão civil, no aspecto das relações negociais sobre parcelas de terrenos, e dimensões urbanísticas, no que tange à sua característica de instrumento de desenvolvimento urbanístico e de urbanificação,*

<sup>12</sup> Eros Roberto Grau, op. cit. p. 198/199.

<sup>13</sup> Ibidem, op. cit. p. 199

<sup>14</sup> Diogenes Gasparini, op. cit. p. 317.

<sup>15</sup> "In" *Direito Municipal Brasileiro*, op. cit. p. 415.



portanto". Sugere ainda o mestre que, ao invés de se invocar a lei de condomínios, **podemos ter um condomínio urbanístico controlado pela municipalidade**, e destaca em nota de rodapé: "*O Município não precisa esperar a iniciativa federal, para regular o assunto no que respeita ao aspecto urbanístico que é de sua competência, como fizera o de São Paulo, instituindo o plano integrado, inclusive sob forma de condomínio imobiliário, ...*" (destacamos).<sup>16</sup>

19. Ocorre, todavia, que a seguir o mesmo professor, com a devida vênia, ao cuidar das possibilidades da lei de condomínio, apresenta posição no mínimo conflitante quando afirma que "*Quando, no entanto, a situação extrapola desses limites, para atingir o parcelamento de gleba com verdadeiro arruamento e posterior divisão das quadras em lotes ou mesmo quando se trata apenas de subdivisão de quadra inteira em lote, com aproveitamento das vias de circulação oficial preexistentes, então aquele dispositivo não pode mais constituir fundamento do aproveitamento espacial, em forma de condomínio, porque aí temos formas de parcelamento urbanístico do solo, que há de reger-se pelas leis federais sobre loteamentos e pelas leis municipais sobre matéria urbanística, aplicáveis a esse tipo de urbanificação. (... ) Vale dizer, os tais "loteamentos fechados" juridicamente não existem: não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento*" (destacamos).<sup>17</sup>

20. Assim, não podendo se servir da legislação condominial, fica comprometida inclusive a possibilidade do Município - *que embora detenha competência para legislar sobre aspecto urbanístico* - buscar regularizar essa questão, pois é frontalmente ilegítimo o ato que aprove os loteamentos denominados **especiais ou fechados, ou em condomínio**, em vista da **inexistência de suporte legal**. E adverte Diogenes Gasparini: "*Mesmo perante uma lei que previsse e regulasse sua implantação, tal aprovação seria ilegal, face à simples razão de não se reconhecer ao Município competência legislativa em matéria referente a condomínio. Tal atribuição, por dispor sobre uma circunstância do direito de propriedade, é da União, já que a ela a Constituição Federal outorgou o poder de fixar regras de Direito Civil. (... ) José Afonso da Silva (ob. cit. p. 405) que, à fiveleta, dissipa qualquer dúvida que ainda pudesse pairar sobre os espíritos menos precavidos. De fato, afirma esse autor que a ilegalidade da aprovação 'não desaparece pelo fato de lei municipal admiti-los, pois, sendo de natureza condominial, o Município não tem competência para regular tal matéria. Assim, a aprovação municipal também não a exclui'*" (destacamos).<sup>18</sup>

### III - Dos bens públicos

21. As mesmas dificuldades por ausência de regime jurídico próprio vamos encontrar naquelas situações de loteamentos que nasceram originariamente abertos, e transformados posteriormente em "*loteamentos fechados*". Seria lícito mudar essa destinação após o Município receber as vias e logradouros públicos e nela ins-

<sup>16</sup> "In" *Direito Urbanístico Brasileiro*, p. cit. p. 402.

<sup>17</sup> *Ibidem*, op. cit. p. 403/404.

<sup>18</sup> "In" *Cadernos de Direito Municipal*, op. cit. p. 319.



tituir a prestação de serviços públicos, ter essa situação alterada em detrimento de toda uma coletividade para favorecer uma minoria? Seria legal impedir que cidadãos tivessem acesso a bens de uso comum do povo, situação de que já dispunham? A resposta se nos afigura negativa pois essa modalidade de loteamento (condomínio), está **gerando conflitos de interesse urbanístico**, começando com a questão de sua legitimidade, pois conforme já visto, a lei de condomínios a eles não é aplicável uma vez que ela não substitui o processo de loteamento. Não é só. Outros conflitos aparecem como por exemplo: a vedação e bloqueio de áreas de passagem comum, impedindo o seu uso normal. Assim já vem decidindo a jurisprudência pátria:

**CONDOMÍNIO FECHADO - PRAIA - ACESSO PROIBIDO MEDIANTE COLOCAÇÃO DE CANCELAS - BEM PÚBLICO - USO COMUM DO POVO - LIVRE ACESSO - REMOÇÃO DETERMINADA - EMBARGOS À EXECUÇÃO IMPROCEDENTES**  
- As praias são bens públicos de uso comum de todos, não se podendo tolerar a criação de loteamento fechado, com o fito de torná-las privilégios de poucos. CF, art. 5º, XV. (TJSP - AC 210.012-1 7ª C Férias G - Rel. Des. Rebouças de Carvalho - J. 29.04.1994) (RJTJESP 159/13).

#### IV - Da Lei Complementar Municipal nº 222/96

22. Diante de todo o exposto, quer nos parecer que a *Lei Complementar nº 222/96, notadamente os seus artigos nºs 15 e 18 e seus acessórios, são de duvidosa constitucionalidade*, posto que de maneira velada, busca instituir normas condominiais, tais como: Art. 15, III (os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhadas por conta dos moradores), ou o § 1º (o sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial dos moradores, que, para tanto, **deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim**), ou ainda o § 3º (...**através de entidades representativas**, requerer autorização para assumir a forma fechada...). I-gualmente encontramos no art. 18, II (poderá ser concedida autorização pela Prefeitura, a partir de requerimento formulado por entidade regularmente constituída para representar os proprietários ...) ou no inciso III (...**ser apresentado comprovante do ato constitutivo da entidade requerente, criada com poderes específicos de representação dos proprietários de lotes, ...**).

23. Assim, surge a seguinte indagação: **Qual a natureza jurídica dessas entidades? Seria condominial ou outra?** O texto da norma local não é suficiente para prestar esse tipo de esclarecimento, pois em se tratando de entidade de natureza condominial, conforme já visto, o Município não detém competência para legislar nessa área, privativa da União, por se tratar de matéria de Direito Civil, e mais, nem a lei municipal admitindo essa possibilidade, retirará o vício desses loteamentos. A despeito disso, mister ressaltar o conteúdo do art. 152 do Provimento n. 2, de 7.1.83 da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP, que preceitua, *in verbis*: "**É vedado proceder a registro de venda de frações ideais, com localização numeração e metragem certa, ou de condomínio ordinário que desatenda aos princípios da legislação civil (CC, arts. 623 e ss.) caracterizadores, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos**". Assim,



**impossível** o registro de lotes de "condomínios fechados", pelo Registro de Imóveis, no Estado de São Paulo, por fraude à Lei 6.766/79.

**V - Do Projeto de Lei Complementar nº 666**

24. Ora, uma vez que não há como se admitir a modalidade de *loteamento fechado* por falta de amparo jurídico no ordenamento nacional, e que essa falta não pode ser suprida em sede municipal em razão de **incompetência *ratione materiae***, posto que somente a União pode legislar sobre matéria de Direito Civil, quer nos parecer que o projeto em tela "*que considera fechado o loteamento Portal do caxambu (Bairro Caxambu)*", **por via reflexa, se nos afigura viciado pela duvidosa constitucionalidade** dos dispositivos da LC nº 222/96 citados e, inclusive por impedir o acesso dos cidadãos comuns aos bens de uso comum do povo (vias, praças, logradouros públicos, etc.).

25. Deverá ser ouvida tão somente a Comissão de Justiça e Redação, por tratar de vício de juridicidade.

26. **Quorum: Maioria de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara** (Art. 43, Parágrafo único, LOM).

Sem embargo de outras opiniões, é o nosso parecer,

S.m.e.

Jundiaí, 11 de junho de 2002.

*Ronaldo Salles Vieira*  
RONALDO SALLES VIEIRA  
Assessor Jurídico

*João Paulo Júnior*  
JOÃO PAULO JÚNIOR  
Consultor Jurídico



**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

**PROCESSO Nº 35.845**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 666, do Vereador **FRANCISCO DE ASSIS POÇO**, que considera fechado o loteamento Portal do Caxambu (Bairro Caxambu).

**PARECER Nº 738**

O presente projeto de lei complementar, ora em exame, recebeu da Consultoria Jurídica da Casa o Parecer nº 6.436, de fls. 8/16, considerando-o inconstitucional e ilegal, face à existência de vícios juridicamente insanáveis.

Considerando que não vislumbramos meios que possam conferir à proposta a legalidade necessária, subscrevemos, pois, na totalidade, a análise do órgão técnico, acolhendo os argumentos nela defendidos.

Face o exposto, votamos contrário à tramitação do projeto.

É o parecer.

REJEITADO  
06/08/02

Sala das Comissões, 02.07.2002.

*[Signature]*  
DURVAL LOPES ORLATO  
Relator

*[Signature]*  
FELISBERTO NEGRINETO  
*Contrário*

JOSÉ APARECIDO MARCUSSI  
Presidente

*[Signature]*  
JOSÉ ANTONIO KACHAN  
*Contrário*

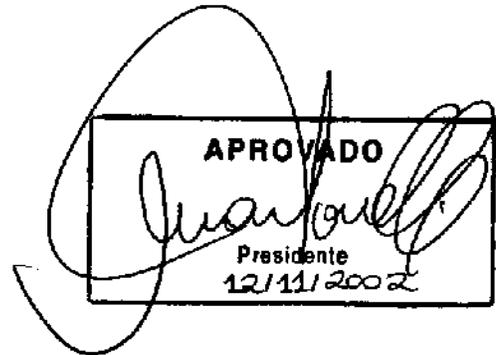
*[Signature]*  
JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA  
*Contrário*



REQUERIMENTO AO PLENÁRIO Nº

2716

ADIAMENTO, para a próxima sessão, da apreciação do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 666, do Vereador FRANCISCO DE ASSIS POÇO, que considera fechado o loteamento Portal do Caxambu (Bairro Caxambu).



REQUEIRO à Mesa, na forma como dispõe o Regimento Interno, mediante aprovação do soberano Plenário, o ADIAMENTO, para a próxima sessão, da apreciação do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 666, de minha autoria, constante da pauta da presente sessão.

Sala das Sessões, 12/11/02

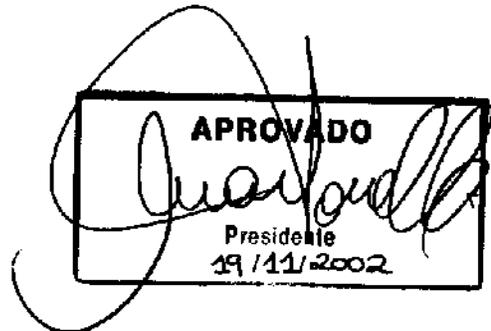
FRANCISCO DE ASSIS POÇO



REQUERIMENTO AO PLENÁRIO Nº

2.753

ADIAMENTO, por 10 sessões, da apreciação do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 666, do Vereador FRANCISCO DE ASSIS POÇO, que considera fechado o loteamento Portal do Caxambu (Bairro Caxambu).



REQUEIRO à Mesa, na forma como dispõe o Regimento Interno, mediante aprovação do soberano Plenário, o ADIAMENTO, por 10 sessões, da apreciação do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 666, de minha autoria, constante da pauta da presente sessão.

Sala das Sessões, 19/11/02

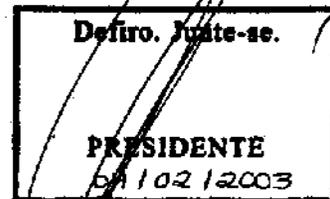
FRANCISCO DE ASSIS POÇO



REQUERIMENTO À PRESIDÊNCIA Nº

979

JUNTADA de documento aos autos do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 666, do Vereador FRANCISCO DE ASSIS POÇO, que considera fechado o loteamento Portal do Caxambu (Bairro Caxambu).



REQUEIRO à Presidência, na forma disciplinada pelo Regimento Interno, JUNTADA de documento aos autos do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 666, de minha autoria, que considera fechado o loteamento Portal do Caxambu (Bairro Caxambu).

Sala das Sessões, 04/02/03

FRANCISCO DE ASSIS POÇO

**IMÓVEL:**- UMA ÁREA DE TERRAS, destacada da gleba "A", situada no Bairro do Caxambú, neste município e comarca, designada como GLEBA A, com a área de 22.876,06 metros quadrados, que assim se descreve:- mede 114,64 metros de frente para a Avenida Humberto Cereser; 246,30 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com José Eduardo Kautgen; 214,99 metros do lado esquerdo, confrontando com Pedro Cereser e gleba "B" e, 103,17 metros - na linha dos fundos, confrontando com Pedro Cereser e terrenos do Jardim Caxambú.-

**CONTRIBUINTE:**- 57.002.006-4.-

**PROPRIETÁRIOS:** ANTONIO WILSON DOS SANTOS, bancário, desquitado, RG. nº 3.510.836-SP e cic. nº 056.433.488-49, residente à rua - Luiz Betelli nº 13, nesta cidade, na proporção de 4/60 avos; ARMANDO -- CHRISPIM, bancário, RG. nº 2.925.353-SP, sua mulher DEONICE SCHIAVO -- CHRISPIM, de lides domésticas, RG. nº 11.969.418-SP, cic. em comum nº - 147.609.328-87, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei - nº 6.515/77, residentes nesta cidade, à rua São Lázaro nº 451, na pro- porção de 9/60 avos; ARMANDO LOPES DA SILVA, bancário, RG. 2.545.078-SP casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº - 6.515/77, com ITAMAR VARGAS LOPES DA SILVA, de lides domésticas, RG. nº 1.872.244-SP e cics. ns. 016.344.298-34 e 126.585.378-91, respectivamen- te, residentes na cidade de Santos-SP, à rua República do Peru nº 3, -- aptº 54, na proporção de 4/60 avos; EDUARDO VILLA GIMENEZ, bancário, RG 6.913.757-SP, sua mulher VALÉRIA MARIA MELLEIRO GIMENEZ, professora, RG 5.547.551-SP e cics. ns. 823.153.618-34 e 071.648.988-04, respectivamen- te, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, re- sidentes à rua Major Ricardo nº 129, Bairro Sumarezinho, em Ribeirão - Preto, deste Estado, na proporção de 4/60 avos; ELMAS MATTOS FULLER, -- bancário, RG. nº 2.588.761-SP, sua mulher SANDRA LUIZAARANDA FULLER, do comércio, RG. nº 7.122.955-SP e cics. ns. 034.150.748-20 e - - - - - 050.956.298-10, respectivamente, casados pelo regime da comunhão de - - bens, nates da lei 6.515/77, residentes nesta cidade, à rua Siqueira de Moraes nº 115, na proporção de 8/60 avos; JORGE JAIR PESSOTO, bancário, RG. nº 5.435.637-SP, sua mulher MARIA MAGALI TAFARELO PESSOTO, de lides-- domésticas, RG. nº 11.970.859-SP e cic. comum nº 712.115.198-72, casa - dos pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes - nesta cidade, à Av. Humberto Cereser nº 3.891, na proporção de 4/60 - - avos; JOSÉ CARLOS SACRAMONI, engenheiro civil, RG. 5.950.738-SP, sua -- mulher LEILA RUBIA BARBOSA SACRAMONI, bancária, RG.6.367.879-SP e cis.- ns. 712.049.388-49 e 820.767.318-49, respectivamente, casados pelo regi- me da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes nesta cidade, à rua Parnaíba nº 105, Vila São Paulo, na proporção de 4/60 avos; JOSÉ- CARLOS SALLES, bancário, RG. nº 2.648.119-SP, sua mulher ARLETE ZANUTTO SALLES, de lides domésticas, RG. nº 9.659.922-SP, e cic. comum número - 071.216.108-25, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei - nº 6.515/77, residentes nesta cidade, à rua Senador Fonseca nº 893, - - aptº 32, na proporção de 3/60 avos; JOSÉ EDUARDO DA COSTA, bancário, - RG. nº 6.887.825-SP, sua mulher CLAYDE MARIA LEONI DA COSTA, professo- ra, RG. nº 8.752.618-SP e cics. ns. 724.197.688-68 e 002.075.718-21, -- respectivamente, casados pelo regime da comunhão de bens, na vigência - da lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 922 no 2º Registro de Imóveis local, residentes nesta cidade, à rua Profº Joaquim Ladeira nº 195, Bairro da Ponte de São João, na proporção de 4/60 avos; JOSÉ PEDRO PANIZZA, bancário, RG. nº 3.155.915-SP, sua mulher MARIA - - LÚCIA MARTINELLI PANIZZA, professora, RG. nº 7.746.247-SP e cics. ns. - 073.142.728-91 e 041.268.318-00, casados pelo regime da comunhão de - - bens, antes da lei 6.515/77, residentes nesta cidade, à Rua Dr. Almeida nº 333, na proporção de 6/60 avos; PEDRO GREGÓRIO ANTONIO SERAFINI, - - bancário, RG. nº 1.304.559-SP, sua mulher TERESA TACIOLI KORTZ SERAFINI

-sêgue no verso-

matrícula

57.278

ficha

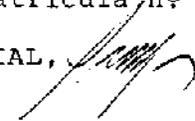
-01-

verso

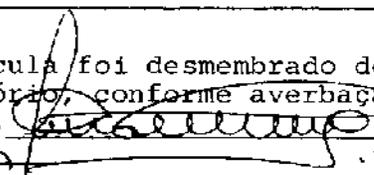
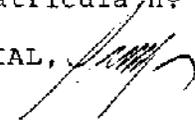
REGISTRO DO 1º OF  
DE IMÓVEIS E AV  
EDUARDO AS  
PRADO

professora, RG. nº 4.824.326-SP, e cics. números 041.270.728-49 e - - -  
169.377.598-00, respectivamente, casados pelo regime da comunhão de  
bens, antes da lei 6.515/77, residentes nesta cidade, à rua 23 de Maio-  
nº 120, na proporção de 6/60 avos; e, JANUÁRIO FLORENTINO GALLUCCI, - -  
bancário aposentado, RG. nº 3.594.167-SP, sua mulher ALDA MION GALLUCCI  
professora, RG. nº 1.573.151-SP e cics. sob numeros 073.686.668-04 e --  
073.686.748-15, respectivamente, casados pelo regime da comunhão de - -  
bens, antes da lei 6.515/77, residentes nesta cidade, à rua Joaquim Pi-  
res de Oliveira nº 514, Jardim Brasil, na proporção de 4/60 avos, todos  
brasileiros.-

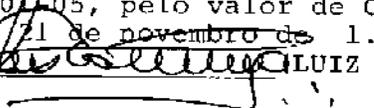
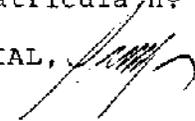
**REGISTRO ANTERIOR:**- R.1, feito em 22/02/78; R.2, feito em 11/10/78; - -  
R.3, feito em 10/08/79; R.4, feito em 14/11/80; - -  
R.5, feito em 27/01/82; R.6, feito em 08/02/82; R.7, feito em 15/04/82;  
R.8, feito em 29/04/82; e R.9, feito em 10/04/86 e R.10, feito em 10 de  
abril de 1.986, todos da matrícula nº 8.372.-

O OFICIAL, 

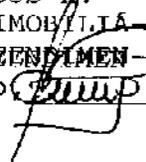
**AV.1:-** Em 01 de dezembro de 1994.-

O imóvel objeto da presente matrícula foi desmembrado do imóvel-  
objeto da matrícula nº 8.372, deste Cartório, conforme averbação nº 13,  
feita nesta data na mesma.- O Escrevente,   
(LUIZ CARLOS FERRANTI). O Oficial, 

**R.2:-** Em 01 de dezembro de 1994.-

Pela escritura datada de 30 de dezembro de 1.986, livro 607 - fls  
83vº; escritura de retificação e ratificação datada de 04 de dezembro -  
de 1.992, livro nº 662 - fls. 65vº e escritura de retificação e ratifi-  
cação datada de 17 de outubro de 1.994, livro nº 678 - fls. 69vº, todas  
de notas do 1º Tabelionato local, os proprietários ANTONIO WILSON DOS -  
SANTOS; ARMANDO CHRISPIM, sua mulher DEONICE SCHIAVO CHRISPIM; ARMANDO-  
LOPES DA SILVA, assistido de sua mulher ITAMAR VARGAS LOPES DA SILVA; -  
EDUARDO VILLA GIMENEZ, sua mulher VALÉRIA MARIA MELLEIRO GIMENEZ; ELMAS  
MATTOS FULLER, sua mulher SANDRA LUIZA ARANDA FULLER; JORGE JAIR PES- -  
SOTO, sua mulher MARIA MAGALI TAFARELO PESSOTO; JOSÉ CARLOS SACRAMONI, -  
sua mulher LEILA RUBIA BARBOSA SACRAMONI; JOSÉ CARLOS SALLES, sua mu- -  
lher ARLETE ZANUTTO SALLES; JOSÉ EDUARDO DA COSTA, sua mulher CLAYDE MA  
RIA LEONI DA COSTA; JOSÉ PEDRO PANIZZA, sua mulher MARIA LUCIA MARTINEL  
LI PANIZZA; PEDRO GREGÓRIO ANTONIO SERAFINI, sua mulher TERESA TACIOLI-  
KORTZ SERAFINI; JANUÁRIO FLORENTINO GALLUCCI e sua mulher ALDA MION - -  
GALLUCCI, todos já qualificados, transmitiram por **VENDA**, o imóvel obje-  
to da presente matrícula, à CERESER - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS -  
LTDA., com sede n/cidade, à Avenida Humberto Cereser s/nº, Bairro do Caxam  
bú, inscrita no CGC. sob nº 48.121.920/0001-05, pelo valor de Cz\$- - -  
50.000,00, com valor venal atualizado aos 21 de novembro de 1.994 de -  
R\$25.268,80 p/22.876 ms/2. O Escrevente,   
(LUIZ CARLOS FERRANTI). O Oficial, 

**AV.3:-** Em 10 de novembro de 1.999.-

Pelo instrumento particular de alteração de contrato social fir-  
mado aos 11 de dezembro de 1.995, devidamente registrada na Junta Comer-  
cial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 8.751/96, prenotado sob nº --  
162.735, consta que a proprietária CERESER - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁ-  
RIOS LTDA., teve sua razão social alterada para **CERESER - EMPREENDIMEN-  
TOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** - O Escrevente autorizado   
(LUIZ CARLOS FERRANTI).-

OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMOVEIS  
DE JUNDIAI  
PELO FATTORE  
Designado

2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE JUNDIAÍ - ESTADO DE SÃO PAULO

OSMAR PEREIRA DA SILVA  
OFICIAL



Matrícula  
7.278-

ficha  
-02-

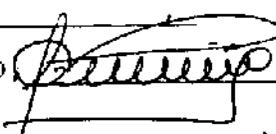
Jundiaí, 10 de novembro de 1999.-

No. 22  
Proc. 35.345

R.4:- Em 10 de novembro de 1.999.-

Pelo requerimento firmado nesta cidade, aos dezoito (18) de agosto de mil novecentos e noventa e nove (1.999), a proprietária CERESER - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, à Praça Rui Barbosa nº 42, inscrita no CGC/MF. sob nº 48.821.920/0001-60, depositou nesta Serventia, Memorial Descritivo e demais documentos exigidos pela Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979, artigo 18, I a VI, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, através do Decreto Municipal nº 17.220 de 09 de março de 1.999, de conformidade com o Processo Administrativo nº 8.938/79, com dispensa de aprovação da GRAPROHAB, conforme ofício nº 1.490/97, Exp. Graproháb 411/97, fornecido aos 12 de setembro de 1.997, pela Secretaria da Habitação, com Manifestação do Ministério do Exército, através do ofício nº 277, de 30 de dezembro de 1.986, e aprovação dos demais órgãos competentes, constantes da documentação arquivada junto aos autos próprio do loteamento de uso residencial e misto, ao qual denominou "PORTAL DO CAXAMBÓ", ficando assim constituído:- uma área de 15.300,00 metros quadrados, iguais à 66,88% do terreno, destinado aos lotes, em número de vinte (20), numerados de 01 à 20; uma área de 3.626,64 metros quadrados, iguais à 15,85% do terreno, destinada ao Sistema Viário, constituído pelo ALARGAMENTO DA AVENIDA HUMBERTO CERESER, com 322,40 metros quadrados; e RUA "A", com 3.304,24 metros quadrados; e uma área de 3.949,42 metros quadrados, iguais à 17,27% do terreno, destinada ao Sistema de Lazer, constituído pelo SISTEMA DE LAZER "1", com 799,78 metros quadrados; SISTEMA DE LAZER "2", com 473,06 metros quadrados e SISTEMA DE LAZER "3", com 2.676,58 metros quadrados.- As obras de infra-estrutura urbana do referido loteamento, foram aceitas e entregues à Municipalidade de Jundiaí, conforme certidão fornecida pela mesma municipalidade aos 05 de outubro de 1.999.- As áreas públicas tiveram seu domínio transmitido à Municipalidade de Jundiaí, através do Registro nº 01, feitos nas matrículas ns. 68.980 à 68.984, desta Serventia.- O lotes que compõem o referido loteamento, assim se designam:-

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| LOTE Nº 01 - MAT. _____ | LOTE Nº 02 - MAT. _____ |
| LOTE Nº 03 - MAT. _____ | LOTE Nº 04 - MAT. _____ |
| LOTE Nº 05 - MAT. _____ | LOTE Nº 06 - MAT. _____ |
| LOTE Nº 07 - MAT. _____ | LOTE Nº 08 - MAT. _____ |
| LOTE Nº 09 - MAT. _____ | LOTE Nº 10 - MAT. _____ |
| LOTE Nº 11 - MAT. _____ | LOTE Nº 12 - MAT. _____ |
| LOTE Nº 13 - MAT. _____ | LOTE Nº 14 - MAT. _____ |
| LOTE Nº 15 - MAT. _____ | LOTE Nº 16 - MAT. _____ |
| LOTE Nº 17 - MAT. _____ | LOTE Nº 18 - MAT. _____ |
| LOTE Nº 19 - MAT. _____ | LOTE Nº 20 - MAT. _____ |

O ESCRIVENTE AUTORIZADO  (LUIZ CARLOS FERRANTI).-

- segue no verso -

matrícula

57.278

ficha

02

verso

R.5 - Em 29 de Março de 2001.

Pela escritura datada de doze (12) de março de dois mil e um (2001), de Notas do Primeiro Tabelionato local, livro n.º 743, folhas 155/157. Prenotada nesta Serventia, em dezanove (19) de março de dois mil e um (2001), sob n.º 176.638, a proprietária CERESER - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, transmitiu à título de **REDUÇÃO DE CAPITAL SOCIAL** o plano do loteamento denominado "**Porta do Caxambu**", situado nesta cidade e comarca, composto por vinte (20) lotes, numerados de um (01) a vinte (20), objeto da presente matrícula, a **NEUSA BERTAZZONI CERESER**, brasileira, viúva, advogada, portadora do RG. n.º 1.933.503-SSP/SP., inscrita no CPF. n.º 015.031.468-04, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Nove de Julho n.º 1.450, Apartamento n.º 181; **WAGNER CERESER**, brasileiro, industrial, portador do RG. n.º 11.055.209 SSP/SP., inscrito no CPF. n.º 061.895.138-59, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **CARLA DE CARVALHO FERREIRA CERESER**, brasileira, cirurgiã dentista, portadora do RG. n.º 17.172.538-4-SSP/SP., inscrita no CPF. n.º 119.205.358-37, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Jorge Zainer n.º 290, Apartamento n.º 121; **MARCELO CERESER**, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador do RG. n.º 11.055.208-SSP/SP., inscrito no CPF. n.º 149.978.378-73, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua do Retiro n.º 30, Apartamento n.º 111; **GÉSICA CERESER LEOPARDI**, brasileira, psicóloga, portadora do RG. n.º 11.055.120-SSP/SP., inscrita no CPF. n.º 057.419.948-90, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **ROBERTO LEOPARDI**, brasileiro, comerciante, portador do RG. n.º 13.604.783 X-SSP/SP., inscrito no CPF. n.º 068.347.548-73, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Conrado Augusto Offa n.º 175, Apartamento n.º 152; e **MÔNICA GEISA CERESER**, brasileira, solteira, maior, médica, portadora do RG. n.º 22.708.635-1-SSP/SP., inscrita no CPF. n.º 182.354.458-40, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Nove de Julho n.º 1.450, Apartamento n.º 181, pelo valor de cinquenta mil reais (R\$ 50.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e um (2001), de oitocentos e sessenta e quatro mil, trezentos e oitenta e sete reais e oitenta centavos (R\$ 264.887,88). A Escrevente *[assinatura]* (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO), O Escrevente Autorizado *[assinatura]* (LUIZ CARLOS FERRANTI).

~~CARTORIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE JUNDIAI~~  
~~EDGARD ANGELO FATTORI - PREPOSTO DESIGNADO~~

A presente certidão extraída por processo reprográfico está em **CONFORMIDADE COM O ORIGINAL** constante da Matrícula nº **57.278**, deste registro do que dou fé.

**CERTIDÃO** extraída nos termos do Art. 1º parágrafo 1º da Lei 6.015/73.

(PROV. 02/79 COR. GERAL DA JUSTICA)

JUNDIAI, 12 DE NOVEMBRO DE 2002

.....  
 MARIA AUGUSTA GALVÃO - VERA LUCIA SILVA MARTINS  
 LUIZ CARLOS FERRANTI - DARCIO ANTIGUEIRA SAROTTO  
 PAULO CEZAR PIRES DE CASTRO  
**ESCREVENTES AUTORIZADOS**

EMOLUMENTOS	#: R\$	7,61
SINORCO	#: R\$	0,38
AO ESTADO	#: R\$	2,06
AO IPESP	#: R\$	1,52
TOTAL	#: R\$	11,57
Recolhidos pela Guia Nº		<u>217/02</u>
PROTOCOLO Nº		<u>278.630</u>

16.2734586988667069760485



CARTORIO DO 19 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE JUNDIAÍ  
RUA Dr. LEONARDO CAVALCANTI Nº 114  
CGC 51.278.547/0001-94

R E C I B O

Recebi a importância abaixo, correspondente ao pagamento das custas e emolumentos pelo fornecimento da certidão expedida por esta Serventia com base no protocolo nº 279630, estando as parcelas abaixo discriminadas, como segue:

EMOLUMENTO.....R\$	7,61
SINDREG.....R\$	0,38
AO ESTADO.....R\$	2,06
AO IPESP.....R\$	1,52
TOTAL.....R\$	11,57

JUNDIAÍ, .....

18 NOV 2002

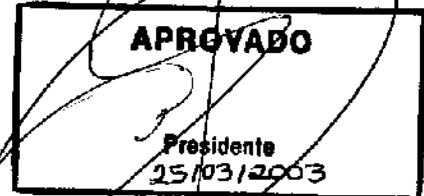
EDGARD ANGELO FATTORI - PREPOSTO DESIGNADO



REQUERIMENTO AO PLENÁRIO Nº

3.064

ADIAMENTO, por 5 sessões, da apreciação do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 666, do Vereador FRANCISCO DE ASSIS POÇO, que considera fechado o loteamento Portal do Caxambu (Bairro Caxambu).



REQUEIRO à Mesa, na forma como dispõe o Regimento Interno, mediante aprovação do soberano Plenário, o ADIAMENTO, por 5 sessões, da apreciação do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 666, de minha autoria, constante da pauta da presente sessão.

Sala das Sessões, 25/03/03

FRANCISCO DE ASSIS POÇO



**FOLHA DE VOTAÇÃO NOMINAL**

Matéria: **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR ° 666**

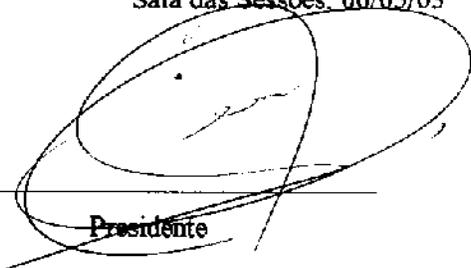
<b>VEREADORES</b>	<b>APROVA</b>	<b>REJEITA</b>	<b>AUSENTE</b>
1. ADILSON RODRIGUES ROSA	/		
2. ANA VICENTINA TONELLI	/		
3. ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	/		
4. ANTONIO GALDINO		/	
5. CARLOS ALBERTO KUBITZA		/	
6. CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	/		
7. FELISBERTO NEGRI NETO	/		
8. FRANCISCO DE ASSIS POÇO	/		
9. IVAN PERINI	/		
10. JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	/		
11. JOÃO DA ROCHA SANTOS	/		
12. JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	/		
13. JOSÉ APARECIDO MARCUSSI			/
14. JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	/		
15. JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS			/
16. JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA	/		
17. NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	/		
18. ORACI GOTARDO	/		
19. SÉRGIO DUTRA		/	
20. SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	/		
21. SÍLVIO ERMANI	/		
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>03</b>	<b>02</b>

RESULTADO:

APROVADO

REJEITADO

Sala das Sessões, 06/05/03

  
Presidente



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

fls.	26
proc.	35.845

Of. PR 05/03/48  
proc. 35.845

Em 06 de maio de 2003.

Exmo. Sr.

**Dr. MIGUEL MOUBADDA HADDAD**

DD. Prefeito Municipal de Jundiaí

**NESTA**

Para conhecimento e adoção das providências julgadas cabíveis, a V.Exa. encaminhamos, em duas vias, o **AUTÓGRAFO** referente ao **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 666**, aprovado na Sessão Ordinária ocorrida na presente data.

Sendo o que havia para o ensejo, queira aceitar, mais, nossas expressões de estima e consideração.

Eng.º FELISBERTO NEGRINETO  
Presidente

/arp





# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

GABINETE DA PRESIDÊNCIA

fls. 22  
proc. 35.845  
*[Signature]*

**PUBLICAÇÃO**  
13/05/2003  
proc. 35.845

GP., em 27.05.2003

Eu, MIGUEL HADDAD, Prefeito do Município de Jundiaí, PROMULGO a presente Lei Complementar:

*[Signature]*  
MIGUEL HADDAD

Prefeito Municipal

*Autógrafo*

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 666

Considera fechado o loteamento Portal do Caxambu (Bairro Caxambu).

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, faz saber que em 06 de Maio de 2003 o Plenário aprovou:

Art. 1º. O loteamento denominado Portal do Caxambu (Bairro Caxambu), caracterizado na planta integrante desta Lei Complementar é considerado fechado, para os fins do disposto no art. 18, incisos II, III e IV da Lei Complementar nº. 222, de 27 de dezembro de 1996 (Parcelamento do Solo).

Parágrafo único. Os interessados podem edificar guarita de segurança nas vias de acesso ao loteamento, observando-se as disposições da Lei Complementar nº. 290, de 14 de dezembro de 1999.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em seis de Maio de dois mil e três (06/05/2003).

*[Signature]*  
Engº. FELISBERTO NEGRINETO  
Presidente



EXPEDIENTE

Ita. 29  
proc. 35 845  
*[Signature]*

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

OF. GP.L. nº 201/03  
Processo nº 11.049-6/03

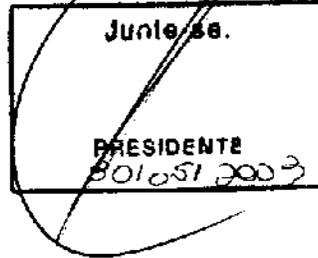
CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ

038634    MM 03 29 3 4 02

PROTOCOLO GERAL

Jundiá, 27 de maio de 2003.

Excelentíssimo Senhor Presidente:



Encaminhamos a V.Exa., o original do Projeto de Lei Complementar nº 666, bem como cópia da Lei Complementar nº 377, promulgada nesta data, por este Executivo.

Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**MIGUEL HADDAD**

Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

**Vereador FELISBERTO NEGRI NETO**

Presidente da Câmara Municipal de Jundiá

NESTA

scc.1

Mod. 7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

**LEI COMPLEMENTAR Nº 377, DE 27 DE MAIO DE 2.003**

Considera fechado o loteamento Portal do Caxambu (Bairro Caxambu).

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 06 de maio de 2.003, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º.** - O loteamento denominado Portal do Caxambu (Bairro Caxambu), caracterizado na planta integrante desta Lei Complementar é considerado fechado, para os fins do disposto no art. 18, incisos II, III e IV da Lei Complementar nº 222, de 27 de dezembro de 1996 (Parcelamento do Solo).

Parágrafo único – Os interessados podem edificar guarita de segurança nas vias de acesso ao loteamento, observando-se as disposições da Lei Complementar nº 290, de 14 de dezembro de 1999.

**Art. 2º.** - Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.



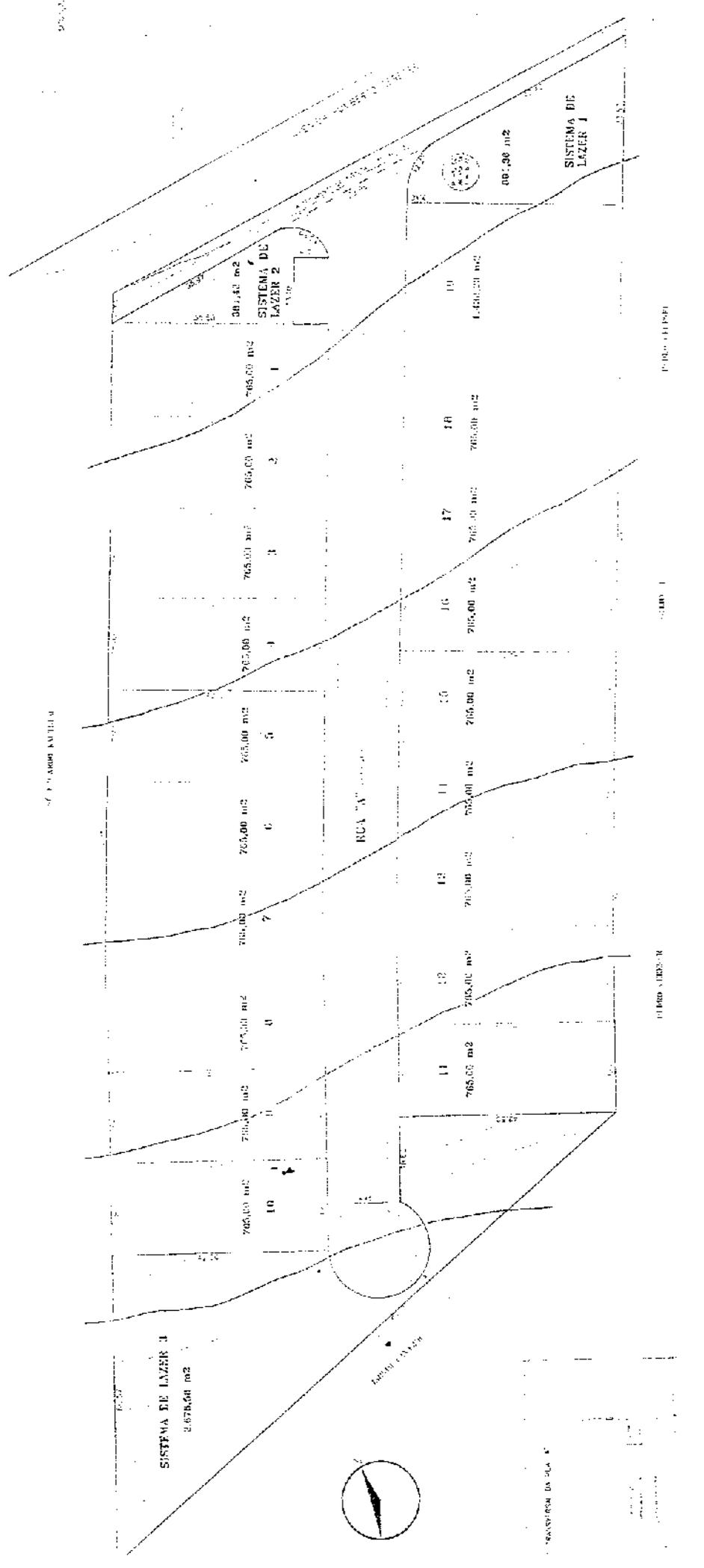
**MIGUEL HADDAD**  
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiá, aos vinte e sete dias do mês de maio de dois mil e três.



**MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA**  
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

scc.1

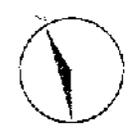


1:10000

1:10000

1:10000

1:10000



TRANSFERIDA DA SULA 4'



PUBLICAÇÃO  
30/05/2003

**LEI COMPLEMENTAR Nº 377 DE 27 DE MAIO DE 2003**

Considera fechado o loteamento Portal do Cazambu (Bairro Cazambu).

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 06 de maio de 2003, PROMULGA a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. - O loteamento denominado Portal do Cazambu (Bairro Cazambu), caracterizado na planta integrante desta Lei Complementar é considerado fechado, para os fins do disposto no art. 18, incisos II, III e IV da Lei Complementar nº 222, de 27 de dezembro de 1996 (Paroelamento do Solo).

Parágrafo único - Os interessados podem edificar guarita de segurança nas vias de acesso ao loteamento, observando-se as disposições da Lei Complementar nº 290, de 14 de dezembro de 1999.

Art. 2º. - Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

MIGUEL HADDAD  
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiá, aos vinte e sete dias do mês de maio de dois mil e três.

MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA  
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos