

Projeto de Lei nº 127/2005
Autoria: Poder Executivo

LEI Nº 1754/2005

"DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS URBANOS, LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS DO MUNICÍPIO DE COLIDER, ESTADO DE MATO GROSSO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

A Câmara Municipal **APROVOU** e eu, **CELSO PAULO BANAZESKI** Prefeito do Município de Colider, Estado de Mato Grosso **SANCIONO** e **PROMULGO** a seguinte Lei:

Artigo 1º - Os loteamentos urbanos ou para fins urbanos, reger-se-ão por esta Lei.

§ 1º - Considera-se loteamento urbano, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, que não se enquadre no disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º - Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba urbana em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade, sem que sejam abertos novas vias ou logradouros públicos, e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

§ 3º - Considera-se loteamento fechado o loteamento que na sua implantação for fechado no todo ou em parte do seu perímetro, com muros, com no mínimo 2,20m de altura.

Artigo 2º - Todo loteamento urbano ou para fins urbanos, ficam sujeitos à prévia aprovação da Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

§ 1º - Para o exame do loteamento projetado, o interessado deverá apresentar memorial, plantas e demais documentos exigidos pela legislação federal, estadual e municipal pertinentes, atendendo às exigências urbanísticas locais estabelecidas em Regulamento, de conformidade com as Leis de Uso do Solo e da Estrutura Viária do Município.

§ 2º - A Prefeitura Municipal poderá recusar a aprovação de loteamentos, para evitar excessivo número de lotes ociosos, com o conseqüente aumento de custeio dos serviços.

§ 3º - As obras ou edificações que se iniciarem ou se concluírem em desacordo com as normas urbanísticas locais ou com a legislação federal e estadual pertinentes, ficam sujeitas a embargo administrativo e à demolição, sem qualquer indenização por parte da Municipalidade.

§ 4º - A edificação de conjuntos habitacionais, compostos de habitações individuais ou coletivas, com mais de 30 (trinta) unidades, será equiparada a loteamento para fins desta Lei, necessitando de aprovação prévia da Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

Artigo 3º - As vias e arruamentos ou loteamentos, deverão ser dotados dos seguintes melhoramentos:

- I - Guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
- II - Galerias de águas pluviais;
- III - Rede de água potável, com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, quando a rede for executada no leito carroçável;
- IV - Rede de afastamento de esgotos sanitários, com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, quando a rede for executada no leito carroçável;
- V - Redes de afastamento de esgoto e águas pluviais em vielas sanitárias;
- VI - Redes de energia elétrica domiciliar e iluminação pública.

§ 1º - As normas e especificações para execução dos melhoramentos públicos serão estabelecidas pelo Regulamento desta Lei.

§ 2º - Tratando-se de loteamento situado em Zonas de Uso Diversificado de Média e Alta Densidade, Zona Predominantemente Industrial de Médio Porte e na Zona Industrial de Grande Porte do Município, e para fins industriais, o Executivo poderá dispensar o atendimento de parte das exigências de que trata este artigo, com base nos pareceres de seus órgãos técnicos, consideradas as necessidades, a conveniência e oportunidade do momento, objetivando o atendimento do interesse público, obedecidas às disposições contidas na legislação federal que regula o parcelamento do solo para fins urbanos.

Artigo 4º - Além dos requisitos exigidos por lei e pelas diretrizes urbanísticas, os interessados, por ocasião dos pedidos de licença para loteamentos, arruamentos ou conjuntos habitacionais, deverão apresentar, para aprovação, mais os seguintes elementos:

- I - Projetos de guias, sarjetas e pavimentação, baseados nas normas e especificações da Prefeitura Municipal de Colider;
- II - Projeto completo da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e a forma de prevenção contra efeitos deletérios;
- III - Projeto completo da rede de água potável, incluindo a fonte abastecedora e o volume de alimentação;

IV - Projetos completos das redes de esgotos de águas pluviais em vielas sanitárias;

V - Projeto completo da rede de energia elétrica, domiciliar e pública, com indicação da fonte produtora;

VI - Previsão de espaço para equipamentos urbanos, para serviços públicos ou de utilidade pública.

Parágrafo único - As ruas internas de loteamentos urbanos, deverão ter uma largura mínima de 16,00 m (dezesseis) metros de largura e leito carroçável de 9,00m (nove) metros, e as de conjuntos habitacionais e loteamentos fechados, poderão ter uma largura mínima de 14,00 (quatorze) metros, com leito carroçável de 8,00 (oito) metros.

Artigo 5º - O comprimento das quadras não poderá exceder a 220,00 (duzentos e vinte) metros, exceto para loteamentos com fins industriais.

Parágrafo único - Não serão permitidas passagens para pedestres.

Artigo 6º - Passam a integrar o domínio público do município, as vias e praças, os espaços livres e verdes, as áreas destinadas a equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública, desde o momento do registro do loteamento no Serviço de Registro Imobiliário, tornando-se imodificáveis, pelo empreendedor, o traçado viário e as descrições urbanísticas estabelecidas para a edificação nos lotes.

§ 1º - A localização e o uso das áreas verdes e das áreas reservadas para equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública, serão indicados pela Prefeitura Municipal através dos seus órgãos competentes, de acordo com as necessidades de cada setor e do município em geral.

§ 2º - Serão consideradas áreas verdes os espaços de uso público, sistema de lazer, com predominância da área plantada.

Artigo 7º - Dependerá sempre de prévia aprovação da Prefeitura Municipal ou dos órgãos competentes, o desmembramento de gleba para edificação urbana ou para abertura de qualquer via de comunicação ou logradouro público, ainda que sem loteamento.

§ 1º - Para efeito desta Lei, considera-se via de comunicação e logradouro público, respectivamente, todo espaço destinado à circulação ou utilização pelo público em geral.

§ 2º - Serão consideradas públicas as ruas e praças, ainda que abertas por particulares, desde que dêem acesso a via pública urbana.

Artigo 8º - Os loteamentos a serem regularizados e localizados em Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade reger-se-ão por esta Lei.

§ 1º - Para o exame do projeto, além das exigências estabelecidas nos artigos anteriores, deverão os interessados apresentar histórico sobre o mesmo fornecendo detalhes, com comprovação da venda de cada lote (data, nome do comprador e área construída).

§ 2º - Poderá ser aprovado loteamento, desde que demonstrada a impossibilidade técnica de serem cumpridas as exigências fixadas por esta Lei, sem provocar demolição de prédio em mais de 30% (trinta por cento) dos lotes existentes, para os seguintes casos:

I - A porcentagem de área reservada para equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública poderá ser reduzida até a dispensa total;

II - A área reservada para o sistema viário poderá ser menor do que 20% (vinte por cento) da área total, sem compensação com a área reservada para área verde;

III - As ruas poderão ter largura total de 14,00 (quatorze) metros e leito carroçável de 8,00 (sete) metros, quando tratar-se de projeto de loteamento com pedido de autorização para fechamento.

§ 3º - Não será permitida a subdivisão de lotes após a aprovação do loteamento.

Artigo 9º - Para os fins desta Lei, considera-se loteamento fechado como sendo o loteamento fechado com muro, no todo ou em parte do seu perímetro.

Artigo 10 - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

Artigo 11 - A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Artigo 12 - As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, nos termos previstos na legislação federal, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, e deverão estar situadas externamente, e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

Artigo 13 - Os lotes comerciais serão definidos por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, não sendo permitido uso comercial em lotes residenciais.

Parágrafo único – Quando tratar-se de loteamento fechado os mesmos deverão estar situados externamente.

Artigo 14 - A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

§ 1º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes, deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.

§ 2º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

§ 3º - Em novos loteamentos os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 4 (quatro) metros. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários, ou a destinação de passeio público de acordo com determinações dos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal de Colider.

§ 4º - Em caso de indeferimento do pedido, a Secretaria competente deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Artigo 15 - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Colider seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Artigo 16 - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Colider, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo único - A permissão de uso referida no artigo 12 desta Lei será outorgada à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Artigo 17 - Fica a Prefeitura Municipal de Colíder autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 11, nos seguintes termos:

I - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;

II - A outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

III - No decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

IV - Igualmente, deverá constar do mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal de Colider.

Artigo 18 - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

I- Os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

II- A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III- A coleta e remoção de lixo domiciliar poderá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV- Limpeza das vias públicas;

V- Prevenção de sinistros;

VI- Manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII- Outros serviços que se fizerem necessários;

VIII- Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Parágrafo Único - A Associação dos Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Artigo 19 - Caberá à Prefeitura Municipal de Colider a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Artigo 20 - Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal de Colider assumi-los-á, determinando o seguinte:

I - Perda do caráter de loteamento fechado;

II - Pagamento de multa correspondente a (0,2 UPF/m²) de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo único - Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, os serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Artigo 21 - Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Parágrafo Único Para que a Associação promova o controle referendado no caput deste Artigo, poderá construir guaritas em suas entradas, com metragem máxima de 50,00m², desde que não interfira no trânsito externo do loteamento.

Artigo 22 - As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Artigo 23 - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pelas leis municipais vigentes, para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Artigo 24- Após a publicação do Decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria pela entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Parágrafo Único - A fim de dar a devida publicidade ao Regulamento da Vida comunitária e de uso dos espaços livres, assinado por todos os adquirentes dos lotes, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações, ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes, possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a Associação deverá providenciar, com base no disposto na parte final do Artigo 246 da Lei de Registros Públicos, a averbação do Regulamento na Matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o Loteamento foi registrado.

Artigo 25 - Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários.

Parágrafo único - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta Lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Artigo 26 - As penalidades previstas no inciso II do artigo 21 da presente Lei, serão processadas através de Auto de Infração e Imposição de Multa, que deverá ser lavrado com clareza, sem

omissões, ressalvas e entrelinhas e do qual deverá constar obrigatoriamente:

I - Data da lavratura;

II - Nome e localização do loteamento;

III - Descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV - Dispositivo legal infringido;

V - Penalidade aplicável;

VI - Assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único - Após a lavratura do Auto de Infração e Imposição de Multa, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no órgão oficial do Município.

Artigo 27 - As Associações de Proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres: (denominação do loteamento)

PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data)

NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CGC e/ou Inscrição Municipal).

Artigo 28 - Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade, a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

Artigo 29 - A decisão definitiva que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado, deverá ser cumprida no prazo de 10 (dez) dias contados da data da comunicação.

Artigo 30 - A presente Lei não se aplica aos loteamentos que, na data de sua publicação, já tiverem seus processos protocolados ou aprovados, prevalecendo para estes a legislação anterior.

Artigo 31 - Esta Lei será regulamentada por Decreto do Executivo dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias) , contados de sua publicação.

Parágrafo único - O regulamento especificará as condições da planta e do memorial descritivo, as normas de aprovação, bem como as normas e especificações técnicas dos serviços públicos a serem executados pelo loteador, fixando-lhes prazos para conclusão ou as sanções respectivas, bem como a porcentagem destinada a equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública, em função da área total a ser loteada.

Artigo 32 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Colíder, Estado de Mato Grosso , 17 de novembro de 2005.

CELSO PAULO BANAZESKI
Prefeito Municipal