

PROJETO DE LEI Nº 038/2015. DE 13 DE OUTUBRO DE 2015.

Dispõe sobre a regulamentação e implantação de Loteamentos Fechados no Município de Itaitinga, Estado do Ceará, e dá outras providências.

ABEL CERCELINO RANGEL JUNIOR, PREFEITO MUNICIPAL DE ITAITINGA, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das minhas atribuições legais, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Para fins desta Lei, conceitua-se **LOTEAMENTO FECHADO** como sendo o loteamento cercado ou murado, através de muro, cerca ou gradil, em todo o seu perímetro, que tenha sua localização em zona urbana, aprovado e registrado com obediência às normas federais, estaduais e municipais, e que tenha sistema viário próprio.

Art. 2º. A aprovação do **LOTEAMENTO FECHADO** dependerá do atendimento a considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura viária urbana.

Art. 3º. São indispensáveis à aprovação de projeto do **LOTEAMENTO FECHADO**, dentre outras exigências contidas em leis e decretos, federais, estaduais e municipais, especialmente quanto à urbanização e meio-ambiente e ao regramento defluente da Lei nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979, a serem exigidos pela Prefeitura Municipal, os seguintes requisitos, que versam sobre obras de infraestrutura:

- I. pavimentação das vias públicas, com assentamento de guias e sarjetas;
- II. rede de energia elétrica e de iluminação pública;
- III. sistema de abastecimento de água potável;
- IV. sistema de captação e escoamento de águas pluviais;
- V. sistema de esgoto sanitário, com suas respectivas redes;

VI. sinalização viária, e:

V. arborização de passeios.

§ ÚNICO. As áreas institucionais se localizarão, obrigatoriamente, fora dos limites da área fechada, excetuadas apenas aquelas indispensáveis à implantação de equipamentos urbanos, tais como reservatórios, estações elevatórias e poços artesianos.

Art. 4º. Para os fins da presente lei, fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar a concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação interna, a título gratuito, por meio de Decreto, devendo ser a mesma formalizada por contrato, que conterà, dentre outras, cláusula dispondo sobre os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos concedidos.

§ 1º. Para efeito do disposto no *caput*, consideram-se áreas públicas de lazer e vias públicas as que assim forem definidas por ocasião da aprovação do Loteamento, de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979, e as demais legislações pertinentes, estaduais e municipais.

§ 2º. A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, no **LOTEAMENTO FECHADO**, será autorizada quando o loteador se comprometer a submeter a administração das mesmas à Associação de Adquirentes de Lotes, que deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidades, visando à implementação da aludida finalidade quanto a administração do objeto concedido.

§ 3º. Enquanto não estiver constituída e devidamente registrada a Associação de Adquirentes de Lotes, a concessão de direito real de uso, de que trata o *caput*, será outorgada ao loteador. Uma vez criada a Associação, essa, obrigatoriamente, deverá assumir todas as obrigações anteriormente atribuídas ao loteador.

§ 4º. Os espaços livres destinados a recreação e lazer poderão ser dotados de instalações e equipamentos próprios a sua destinação, tais como parque infantil, piscina, pista de corrida, quadra de esportes, centro de convívio e outros que se julgarem apropriados.

§ 5º. Após a publicação do Decreto de outorga da concessão de direito real de uso das áreas públicas de que trata o *caput*, respeitados os dispositivos legais vigentes, estas poderão ser objeto de regulamentação própria do loteador ou da Associação de Adquirentes de Lotes, nos termos dos respectivos Estatutos Sociais, sem prejuízo das disposições constantes no Código de Obras do Município e disposições municipais correlatas.

Art. 5º. Será de inteira responsabilidade do loteador e/ou da Associação de Adquirentes de Lotes, quando esta for formalmente constituída, na parte fechada do loteamento:

I. os serviços de urbanização de vias, áreas de lazer e áreas verdes, inclusive arborização e poda de árvores;



II. o fechamento do perímetro residencial do loteamento por muro de alvenaria, cerca, gradil ou outro sistema aprovado pela Prefeitura Municipal, bem como a implantação do sistema de sinalização viária;

III. a manutenção e conservação de vias públicas, do calçamento e da sinalização do trânsito;

IV. a limpeza das vias de circulação; e

V. a manutenção de serviços de portaria nos acessos principais do Loteamento.

§ 1º. As despesas do fechamento do loteamento, bem como as de implantação do sistema de sinalização que vier a ser eventualmente necessária, serão de responsabilidade do loteador e/ou da Associação de Adquirentes de Lotes, quando esta estiver formalmente constituída.

§ 2º. Sem se eximir de sua responsabilidade, o loteador ou a Associação de Adquirentes de Lotes, quando efetivamente constituída, poderá firmar convênio ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas, visando ao cumprimento das obrigações deste artigo.

§ 3º. Havendo omissão do loteador ou da Associação de Adquirentes de Lotes, relativamente às obrigações dispostas neste artigo, após o devido processo legal, assegurados o contraditório e a ampla defesa, com todos os meios e recursos a ela inerentes, por decisão fundamentada do Chefe do Poder Executivo, poderá a Prefeitura Municipal assumi-los, perdendo o loteamento a sua condição de fechado, bem assim a isenção de que trata o parágrafo anterior.

Art. 6º. A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, de que trata o art. 4º, poderá ser outorgada aos empreendimentos que se encontram em fase de aprovação pelo Município, desde que atendam ou adaptem-se inteiramente à presente lei, e que:

I. Haja anuência mínima de 2/3 (dois terços) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto de fechamento, sendo que cada lote corresponderá a um voto de seu respectivo proprietário;

II. O fechamento não seja obstáculo ao sistema viário da região;

III. Os equipamentos urbanos institucionais não sejam objeto de concessão de uso, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares; e

IV. Obedeçam, no que couber, o disposto nos arts. 3º, 4º e 5º desta Lei.

Art. 7º. As disposições constitutivas e os parâmetros de uso e ocupação do solo a serem observados para edificações, nos lotes de terrenos abrangidos pelo **LOTEAMENTO FECHADO**, deverão atender às exigências das leis municipais existentes para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado, bem como eventuais regulamentos ou restrições urbanísticas a critério do loteador (normas construtivas convencionais).

Art. 8º. Para efeitos tributários, será devido o imposto sobre a propriedade territorial urbana e ou o imposto sobre a propriedade predial,



quando for o caso, competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas e contribuições de melhoria ao mesmo relativo, na forma da lei.

Art. 9º. O fechamento ou restrição de vias ou espaços públicos sem a prévia aprovação ou autorização por parte da Municipalidade importará na intimação dos proprietários envolvidos para removerem os obstáculos colocados irregularmente, e em caso de reincidência, aplicação de multa.

§ 1º. A Municipalidade poderá, a seu critério, determinar a remoção dos obstáculos apostos irregularmente, com o posterior ressarcimento das despesas disso decorrentes.

§ 2º. O ressarcimento de que trata o parágrafo anterior, ficará a cargo dos proprietários de lotes pertencentes ao **LOTEAMENTO FECHADO** irregularmente.

Art. 10. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DO GOVERNO MUNICIPAL DE ITAITINGA,
GOVERNANDO PARA TODOS, em 13 de outubro de 2015.


ABEL CERCELINO RANGEL JUNIOR
Prefeito Municipal