

Diário Oficial Eletrônico

Município de Caratinga – MG

Caratinga, 14 de dezembro de 2016 – Diário Oficial Eletrônico – ANO IV | Nº 1251 – Lei nº 3606 de 13/12/2016



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA

Travessa Cel. Ferreira Santos, 30 – Centro, Caratinga-MG

Lei nº 3606/2016

(Projeto de Lei nº 033/2016 de autoria do Executivo)

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS DE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES.

O Prefeito do Município, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos fechados, condomínios de lotes ou outros planos de urbanização específica na zona urbana, perímetro urbano ou zona de expansão urbana do Município de Caratinga será regido por esta Lei.

Parágrafo único - A infraestrutura básica completa do empreendimento e seu acesso serão de responsabilidade do empreendedor ou proprietário.

Art. 2º - Para efeito desta lei, considera-se:

I - Loteamento Fechado, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação horizontal residencial, formado por edificações independentes localizadas em terrenos de uso privado e dotados de infraestrutura e serviços comuns, mantidos pelos condôminos, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro por muro ou outra forma de fechamento e dotado de portaria com controle de acesso de pessoas, devendo ser aprovado atendendo ao disposto na Lei Federal nº 6.766/79 no tocante às normas gerais, observados ainda os termos previstos no Capítulo II e compreendendo três situações específicas:

- Os loteamentos fechados a serem implantados no Município, após a promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para aprovação de projeto;
- Os loteamentos fechados já implantados no Município, antes da promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para fins de regularização;
- Os loteamentos abertos já implantados, que venham a tornarem-se fechados, total ou parcialmente, nos termos desta Lei.

II – Condomínio Horizontal de Lotes, no qual as vias de circulação, unidades autônomas e áreas livres são de domínio privado do empreendedor e ou dos titulares das unidades autônomas, nos termos do artigo oitavo da Lei Federal nº. 4.591/64.

III – Infraestrutura básica, os equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, energia elétrica pública e disponível para cada unidade imobiliária, e áreas destinadas a sistemas de circulação.

CAPITULO II DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 3º - Os loteamentos fechados que, na data da publicação desta lei, comprovadamente, já estiverem fechados no seu todo ou em parte, por muro, portaria, cancela ou outro elemento de vedação de acesso, poderão ter seu fechamento regularizado desde que:

I - já estejam regularmente aprovados pelos órgãos públicos e registrados no Cartório de Registro de Imóveis;

II - seja providenciada, previamente, a regularização do parcelamento do solo, caso se trate de loteamento irregular;

III - o fechamento não obstrua ou interfira no trânsito de ruas ou avenidas que façam ligação com outros loteamentos ou outras vias; e nem cause o isolamento de propriedades vizinhas, que tenham acesso unicamente pelas vias do loteamento em questão, exceto se promovida a adequação do sistema viário sem ônus para o município;

IV - seja previamente constituída pessoa jurídica, na modalidade associação civil sem fins lucrativos, que represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes e, que esta comprove, previamente, que convocou, de forma expressa, todos os proprietários de lotes para participarem de assembleia com finalidade específica para deliberação quanto ao fechamento do loteamento, e que houve aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia;

V - a Pessoa jurídica devidamente constituída nos moldes do inciso anterior responsabilize-se pela manutenção dos bens e execução dos serviços públicos na área fechada;

VI - a pessoa jurídica representativa protocole junto à Prefeitura Municipal, pedido de regularização de fechamento, que deverá ser instruído com cópia de Ata de Assembleia cuja pauta específica seja a deliberação dos proprietários pelo fechamento, nos termos do inciso IV, além dos seguintes documentos:

a) planta da área a ter seu fechamento regularizado, com indicação de suas divisas e confrontantes, das áreas verdes e de lazer e das vias públicas, bem como de todos os lotes existentes dentro do perímetro fechado, nos moldes dos projetos urbanísticos dos loteamentos;

b) memorial descritivo da área a ser fechada;

c) prova da constituição de entidade jurídica representante dos proprietários da área em questão, acompanhada do regimento interno;

d) comprovação de que o loteamento já estava fechado, ainda que parcialmente, quando da publicação da presente lei.

Parágrafo único - as mesmas exigências serão atribuídas aos loteamentos fechados a serem implantados e àqueles que manifestarem vontade de tornar-se fechados.

Art. 4º - Quando da regularização do fechamento, as áreas verdes e de lazer, as vias de circulação fechadas e, excepcionalmente, as áreas institucionais, serão objeto de concessão de direito real de uso por tempo indeterminado à pessoa jurídica representativa a qual ficará responsável pela manutenção das mesmas e pelos serviços a serem prestados conforme disposto no artigo 8º desta lei.

§ 1º - A concessão de direito real de uso outorgada e o fechamento da área poderão ser revogados a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, se houver interesse público, sem implicar em qualquer ressarcimento ou gerar indenização, seja a que título for.

§ 2º - Havendo indeferimento do pedido para regularização do fechamento de loteamento, o ato deverá ser motivado e fundamentado de acordo com razões técnicas apontadas pelos órgãos competentes.

Art. 5º - Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar áreas de uso comum e a outorgar o uso de que trata o artigo 4º, por meio de concessão de direito real de uso, nos seguintes termos:

I - a concessão de direito real de uso será outorgada à pessoa jurídica representativa, que represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes, ficando dispensada a licitação;

II - a concessão de direito real de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;

III - a outorga da concessão de direito real de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

IV - no decreto de outorga da concessão de direito real de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

V - deverá constar do mesmo decreto, que qualquer outra utilização das áreas públicas somente poderá ocorrer se houver objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal, através do órgão competente.

Art. 6º - Para fins de regularização do fechamento de loteamento, quando for possível, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do sistema de áreas verdes e de lazer deverá ficar externamente à área fechada e contígua a mesma.

Parágrafo Único - Quando não for possível o atendimento ao *caput* deste artigo, será admitida porcentagem menor ou mesmo a dispensa de área verde externa, a critério do órgão municipal competente.

Art. 7º - Na regularização do loteamento fechado, preferencialmente, as áreas institucionais deverão se situar externamente ao perímetro fechado, podendo ser autorizada a localização interna por deliberação técnica fundamentada do órgão municipal competente, mediante concessão de direito real de uso, ficando sua manutenção e limpeza sob responsabilidade da pessoa jurídica representativa, até que a Prefeitura Municipal nelas implante equipamentos institucionais.

Art. 8º - Será de inteira responsabilidade da pessoa jurídica representativa a obrigação de desempenhar, dentre outros:

I - os serviços de plantio e manutenção das gramíneas, das árvores, além da poda quando necessário;

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

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar internamente à área fechada, o qual deverá 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 que seja da responsabilidade da Prefeitura Municipal, incluindo a substituição de braços e lâmpadas quando necessário;

VII - obrigatoriedade de manutenção de campanhas educativas visando o pagamento pelos moradores do loteamento dos tributos das unidades;

VIII - os serviços de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores;

IX - outros serviços que se fizerem necessários;

X - garantir a ação e acesso livres e desimpedidos das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

§ 1º - Os serviços de manutenção da área pública fechada deverão ser identificados por Termo de Compromisso firmado pela pessoa jurídica representativa, onde identificar-se-ão todos os detalhes técnicos e operacionais dos serviços a serem executados, antes do decreto de regularização do loteamento fechado.

§ 2º - Eventuais obras de melhoria a serem executadas nos espaços públicos internos à área fechada deverão ser precedidas de solicitação de licença, por parte da pessoa jurídica representativa, mediante ofício ao órgão municipal competente, acompanhado dos projetos técnicos e memorial descritivo, devendo o referido órgão, no caso de deferimento, indicar um engenheiro fiscal para o acompanhamento da execução de tais obras.

§ 3º - As vias cujo direito real de uso for objeto da concessão de que trata esta Lei poderão ser dotadas de portaria, para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores.

§ 4º - As áreas verdes dos loteamentos implantados no município, em regime fechado, não serão inferiores a 10% (dez por cento) do total do empreendimento, podendo incluir neste percentual espaço de APP de modo excepcional, conforme Resolução CONAMA nº 369/06, ficando sua gestão e conservação a cargo da entidade representativa de proprietários, em caso dos loteamentos fechados, seguindo as diretrizes do setor de meio-ambiente quanto a forma de manutenção e conservação das mesmas, além das previstas nesta lei.

§ 5º - As áreas de reserva legal, devidamente averbada, nos termos das exigências do IEF, IBAMA ou outros órgãos ambientais, poderão ser utilizadas como áreas verdes, no caso de pedido de desmembramento ou loteamento, mantidas as mesmas exigências feitas quando da averbação destas citadas áreas, principalmente quanto ao seu uso e destinação.

§ 6º - Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei Federal nº. 6.766/79, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos cedidos, para que o mesmo possa ser averbado junto à margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei Federal nº. 6.015/73, bem como outras ocorrências que, por qualquer modo altere o registro.

Art. 9º - Para fins de aprovação de projeto de loteamento fechado a ser implantado, loteamento aberto a ser fechado ou loteamento fechado a ser regularizado, não poderão ser incluídas em seu perímetro fechado vias estruturais e coletoras que interliguem 2 (duas) vias do sistema viário existente.

§ 1º - Poderá ser excluído da regra acima, o loteamento interligado com outro bairro, desde que a via do sistema viário existente a ser fechado não prejudique a alimentação com as vias principais do bairro que permanecer

aberto, a critério dos órgãos municipais, demonstrando a desnecessidade da via para atendimento do bairro vizinho que tiver sua via interditada.

§ 2º - Em caso de pedido de fechamento ou regularização de loteamentos distintos que façam uso comum da via a ser obstruída, esta deverá ser objeto de regulamento de todos os loteamentos envolvidos, dispondo sobre a forma de utilização e manutenção da via comum, bem como a forma de rateio e responsabilidade por este serviço, construção de portaria, acesso e controle de entrada e monitoramento da via comum.

Art. 10 - Caberá à Administração Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos outorgados nos termos desta Lei.

Art. 11 - Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos bens públicos concedidos pela entidade representativa responsável, a Administração Municipal revogará a concessão e assumirá a total responsabilidade pelos bens públicos, determinando ainda:

I – a perda do caráter de loteamento fechado;

II – o pagamento de multa correspondente a 0,1 (um décimo) do valor do metro quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo único - Na hipótese da Administração Municipal determinar a remoção de benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, sob pena de ressarcimento de custos, caso não executados no prazo concedido.

Art. 12 - Após a publicação do decreto de outorga da concessão de direito real de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representativa dos proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de uso.

Parágrafo único - Os contratos padrão de compromisso de venda e compra e as escrituras de compra e venda dos lotes compreendidos no perímetro fechado do loteamento, mesmo daqueles que venham a ser regularizados, deverão prever expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros, espaços livres e todos os bens públicos objetos de concessão de uso.

Art. 13 - Na hipótese de descaracterização do loteamento fechado, através da abertura ao uso público das áreas objeto da concessão de uso, as mesmas reintegrarão o sistema viário e de lazer do Município, assim como as benfeitorias executadas, sem que assista à entidade representativa dos proprietários qualquer direito a indenização.

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

Art. 14 - Os loteamentos fechados sem a devida concessão de uso das áreas públicas, que encontram-se em situação irregular na data de publicação desta Lei, deverão enquadrar-se nos termos de suas exigências.

Parágrafo único - Os loteamentos que se encontram fechados sem autorização legal, disporão do prazo de 24 (vinte e quatro) meses para sua regularização, a contar do protocolo junto à repartição municipal do pedido de regularização, sob pena de aplicação de multa no valor de 0,01 (um centésimo) do valor do metro quadrado de terreno, lançado na guia de IPTU do respectivo loteamento, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

CAPITULO III DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES

Art. 15 - Aos condomínios horizontais de lotes aplica-se, no que couber, por analogia, o disposto no Código Civil Brasileiro, em relação aos condomínios e edifícios, e na Lei Federal nº. 4.591/64, sendo considerado, para efeitos desta lei, cada lote como unidade autônoma, a ele atribuído uma fração ideal da gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também as áreas e edificações de uso comum, que também deverão ter suas frações ideais atribuídas.

Art. 16 - A implantação dos condomínios horizontais de lotes não poderá interromper o sistema viário existente ou projetado.

Art. 17 - Compete aos condomínios, com relação as suas unidades autônomas:

- I – a manutenção da infraestrutura condominial, incluindo vias de circulação interna, bem como das áreas e equipamentos comuns;
- II – a quitação tributaria das unidades autônomas e áreas comuns;
- III – a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, se e quando necessário;
- IV – a manutenção das mesmas limpas, com vegetação aparada;

Art. 18 - Para efeitos tributários, cada unidade autônoma deverá contribuir diretamente com as importâncias relativas aos tributos municipais, na forma dos respectivos lançamentos, inclusive IPTU e Contribuição para o custeio do serviço de iluminação pública - COSIP.

Parágrafo único – as áreas comuns serão tributadas pelo município, figurando o condomínio como contribuinte e os condôminos como responsáveis solidários.

Art. 19 - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas nos empreendimentos elaborarão, por escrito, convenção de condomínio, que contemplará, além dos dispositivos de observância obrigatória estabelecidos pela legislação civil, no mínimo, as seguintes obrigações:

- I – vedação à construção de prédio ou à utilização não residencial das unidades, quando for o caso;
- II – vedação à construção de mais de uma unidade imobiliária e respectiva edícula por unidade autônoma;
- III – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução ate a altura estritamente necessária a tal finalidade;
- IV – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo condomínio;
- V – obrigatoriedade de manter as unidades autônomas limpas, com vegetação aparada;
- VI – obrigatoriedade de que o empreendedor ou proprietário responda pela preservação ambiental e conservação da limpeza dos imóveis não alienados e das áreas comuns nos limites exigidos por Lei, ou que o síndico responda, caso todas as unidades já tiverem sido alienadas;
- VII - a obrigatoriedade de que as edificações nas unidades autônomas sejam aprovadas por corpo técnico da respectiva pessoa jurídica representativa.

Art. 20 - O empreendedor ficará investido em todas as obrigações de síndico, enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas.

Parágrafo único – ultrapassado o limite estabelecido no *caput*, o responsável terá o prazo de 30 (trinta) dias para convocar Assembleia Geral destinada à eleição do síndico e pessoal de apoio.

Art. 21 - Para instruir o projeto do condomínio horizontal de lotes, para aprovação, o empreendedor deverá apresentar, no mínimo:

- I – Planta;
- II – Memorial descritivo;
- III – Planilha de cálculo de áreas, nos termos da NBR 12.721 de 2006;
- IV – Planilha de custos da realização da infraestrutura e de cada unidade autônoma;
- V – Anotação de Responsabilidade Técnica;
- VI – Convenção de Condomínio;
- VII – Regimento interno;

Art. 22 - Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio horizontal de lotes, nos termos da Lei Federal nº. 4.591/64.

Art. 23 - Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação de via interna, recolhimento de lixo, conservação de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto com tratamento, deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

Parágrafo único - Todo o perímetro da Área do Condomínio Horizontal de Lotes poderá ser fechado, sendo que o fechamento deverá ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), que caracterizará a separação da área utilizada da malha viária urbana, e o acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via do Município.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 24 - A nova lei de uso e ocupação do solo deverá tratar desta matéria em seu escopo, incorporando-se a presente lei, ainda que com as modificações que o Poder Executivo julgar necessárias.

Art. 25 - Os loteamentos fechados e condomínios horizontais de lotes previstos nesta lei terão fins residenciais, comerciais ou industriais.

Art. 26 - Os loteamentos fechados que desejarem se regularizar nos termos desta lei, caso estejam utilizando parte da área verde com destinação diferente daquela autorizada, deverão comprar, por conta da permissionária, área com a mesma metragem da irregularmente utilizada, dentro do mesmo loteamento, ou em outro local de preferência circunvizinha a área verde existente, se não houver como remover o uso inadequado da área atual.

Art. 27 - Em caso de dissolução da entidade representativa que obtiver a concessão de uso prevista na presente lei, não havendo outra juridicamente capaz de sucedê-la, a concessão tornará sem efeito, devendo os bens ser restituídos ao Poder Público concedente, sem quaisquer ônus para este.

Parágrafo único - Em caso de necessidade de obras para restituição do bem ao estado de uso e funcionalidade, bem como remoção de cercas, grades, portarias e desobstrução das vias cedidas, e inexistindo a entidade representativa ou esta não arcando com os devidos custos, cada proprietário de cada unidade autônoma será solidariamente responsável pelo pagamento destes custos, na proporção a ser rateado entre todas as unidades autônomas, podendo o valor ser lançado na dívida ativa e cobrado judicialmente, com todos os encargos.

Art. 28 - Somente as entidades representativas dos moradores dos loteamentos que se enquadrarem no disposto nesta lei, com situação jurídica regular, poderão participar do processo de concessão de direito real de uso ora instituído.

Art. 29 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Caratinga, 13 de dezembro de 2016.

Marco Antônio Ferraz Junqueira
Prefeito do Município