



Lei Nº542 de 04 de abril de 2005.

**DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS
FECHADOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS
NO MUNICÍPIO DE EUSÉBIO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE APROVOU E EU SANCIONO A PRESENTE LEI:

Art. 1º - Os loteamentos fechados ou condomínios fechados reger-se-ão por esta Lei.

§ 1º - 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.

Art.2º - Os loteamentos fechados ou condomínios fechados ficam sujeitos à prévia aprovação da Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

§ 1º - Para o exame do loteamento fechado 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 Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, de conformidade com as Leis de Uso e Ocupação do Solo, Lei do Sistema Viário e Lei do Parcelamento do Solo do município.

§ 2º - A Prefeitura Municipal poderá recusar a aprovação de loteamentos fechados, 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.

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

I - Guias, sarjetas e pavimentação em blocos intertravados de concreto;

II - Sistema de escoamento 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 da via;

IV - Rede de tratamento de esgotos sanitários, com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, quando a rede for executada no leito da via;

V - Redes de tratamento de esgoto e águas pluviais em ruas de serviços;

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.

Art.4º - Além dos requisitos exigidos por lei e pelas diretrizes urbanísticas, os interessados, por ocasião dos pedidos de licença para loteamentos fechados, deverão apresentar, para aprovação, mais os seguintes elementos:

I - Projetos de guias, sarjetas e pavimentação, baseados nas normas e especificações da Prefeitura Municipal de Eusébio;

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 - Projeto completo da rede de esgotos sanitários, incluindo o local e a forma de lançamento de resíduos ou de tratamento;

V - Projetos completos das redes de esgotos de águas pluviais em ruas de serviços;

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

VII - Previsão de espaço para equipamentos urbanos, para serviços públicos ou de utilidade pública:

a) Para loteamentos fechados será de 10% (dez por cento) da área total, podendo ser de 5% (cinco por cento) se o empreendedor optar pela construção de uma Escola Municipal de Ensino Infantil (EMEI), nos padrões da Prefeitura, com área construída mínima de 1.750,00m², sendo que, havendo alteração do projeto, o mesmo deverá ser aprovado pela Prefeitura, além das áreas reservadas para áreas verdes, com um mínimo de 15% (quinze por cento) da área total, e as reservadas para o sistema viário, devendo a soma das duas últimas ter um mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total;

b) As áreas de preservação permanente poderão contribuir em 50% para a formação do índice das áreas verdes ou sistema de lazer, para composição dos percentuais exigidos.

c) As áreas a que se refere este inciso serão no mínimo de:

c.1 Para loteamentos fechados, no mínimo de 45% (quarenta e cinco por cento) do total da gleba;

d) as áreas destinadas a espaço livre de uso público e as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, poderão ser localizadas e permutadas por outra área indicada pela prefeitura, desde que, cumulativamente, satisfaçam as condições:

1. Sejam dimensionadas com base nos padrões urbanísticos;
2. Forem inadequadas as finalidades públicas previstas;
3. Seja conveniente sua relocação.

e) as áreas permutadas devem ter valores comerciais equivalentes.

f) as áreas serão descritas e caracterizadas no projeto e memorial descritivo do loteamento, como gleba ou lotes, para serem objetos de permuta.

VIII – Memorial descritivo e justificativo de cada projeto;

IX – Especificações, quantitativos com custos e cronograma das obras;

X - Projeto completo de impacto ambiental;



XI – O Município poderá receber como garantia do compromisso de execução das obras, de acordo com o que dispõe o art. 18, da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1997, umas das seguintes modalidades:

I – garantia hipotecária;

II – caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III – fiança bancária.

IV – seguro garantia.

1º A garantia terá valor equivalente ao custo orçado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

2º A garantia prestada poderá ser liberada a critério do órgão fiscalizador à medida que as obras forem executadas, segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

3º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de vias, praças, parques, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas “non aedificandi” constantes no projeto de loteamento.

XII – Nos planos e/ou projetos de loteamentos fechados e de condomínios fechados, deverá constar o plano de Arborização para a área, que será aprovado pelo órgão municipal competente e executado pelo interessado.

XIII – O plano de Arborização de que trata o item anterior deverá prever o plantio nos logradouros públicos projetados de pelo menos 20 (vinte) mudas por hectare, considerando a área total a ser parcelada.

Art. 5º – Condomínios fechados – A implantação de condomínios no perímetro urbano de Eusébio, verificadas as zonas permitidas conforme a lei de Uso e Ocupação do Solo obedecerão aos seguintes requisitos:

I – As glebas ou lotes terão testadas mínimas de 30m (trinta metros) e máximas de 250m (duzentos e cinquenta metros).

II – Ficam definidas como áreas comum: a circulação e os acessos privativos à via pública, as vias internas de circulação e acesso às unidades privativas, as áreas destinadas a recreação, lazer e a equipamentos e instalações.

Art. 6º – É obrigatório a implantação, na instituição de condomínio por unidades autônomas, de redes de equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotos sanitários e vias de circulação.

Art. 7º - Quando as glebas ou lotes que se pretendam a implantação do condomínio não forem servidos pela rede pública de água e energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios.

Parágrafo único – A implantação das redes descritas neste artigo deve ser comprovada previamente mediante projetos técnicos elaborados e submetidos à aprovação dos órgãos responsáveis pelas análises dos projetos.

Art. 8º – A instituição de condomínio por unidades autônomas obedecerá aos seguintes requisitos:

I – Terrenos com dimensões máximas de 250,00m(duzentos e cinquenta metros) e área de até 62,500,00m²(sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados) 6,25Ha;

II – Dimensões máximas da área comum serão de 50%(cinquenta por cento) da área total do condomínio;

III – áreas livres de uso comum de jardins, acessos e equipamentos de lazer e recreação serão de 20%(vinte por cento) no mínimo da área total do condomínio;

IV – Acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e pedestres e vias de circulação interna com caixa de rolamento com largura não inferior a 5,50m(cinco metros e cinquenta centímetros), e passeio com largura mínima de 1,20(um metro e vinte centímetros) em ambos os lados;

V – índices urbanísticos, adequação do uso pretendido à zona e estacionamento, conforme estabelece a lei de uso e ocupação do solo.

Art. 9º -A instituição de condomínio por unidades autônomas na forma do artigo 8º da lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, poderá ocorrer:

I – Em áreas parceladas resultantes de:

- a) loteamento;
- b) desmembramento;
- c) arruamento;
- d) remembramento.

II – Em áreas não parceladas a serem aprovadas.

Art.10 - As ruas internas de loteamentos fechados poderão ter uma largura mínima de 11,00 (onze) metros, com faixa de rolamento de 7,00 (sete) metros.

Art.11 - O comprimento das quadras não poderá exceder a 250,00 (duzentos e cinquenta) metros.

Parágrafo único - Não serão permitidas passagens para pedestres.

Art.12 - 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 de área plantada.

Art.13 - 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.

Art. 14. - Para os fins desta Lei, considera-se loteamento fechado como sendo o loteamento fechado com muro, no todo ou em parte do seu perímetro.

Art.15 - 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 fechado,



aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

Art. 16 - 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.

Art. 17 - 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.

Art. 18- Os lotes comerciais serão definidos por ocasião da aprovação do projeto do loteamento fechado, não sendo permitido uso comercial em lotes residenciais.

Parágrafo único - quando se tratar de lotes comerciais nos loteamentos fechados, os mesmos deverão estar situados externamente.

Art. 19 - 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 e legislação municipal pertinente.

§ 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 Eusébio.

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

Art. 20 - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Eusébio 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.

Art. 21- 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 Eusébio, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo único - A permissão de uso referida nesta Lei será outorgada à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Art. 22 - Fica a Prefeitura Municipal de Eusébio autorizada a outorgar a permissão de uso de que trata o artigo 16, 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 Eusébio.

Art.23- 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.

Art.24 - Caberá à Prefeitura Municipal de Eusébio a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art.25 - Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal de Eusébio assumi-los-á, determinando o seguinte:

I - Perda do caráter de loteamento fechado;

II - Pagamento de multa correspondente a 01 (um) salário mínimo vigente, 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, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art.26 - 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.

Art. 27- 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.

Art.28 - 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.

Art.29 - 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 dos Proprietários 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.

Art.30- 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 efetuadas.

Art.31 - As penalidades previstas na 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 em órgão oficial.

Art.32 - 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).



Art.33 - 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.

Art. 34 - 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.

Art.35 - A empresa titular da implantação do loteamento fechado se responsabilizará pelo pagamento do IPTU até a efetivação da venda ou promessa de venda aos adquirentes, cuja relação deverá ser enviada à Secretaria de Finanças e Planejamento para o devido cadastramento e cobrança direta do citado imposto.

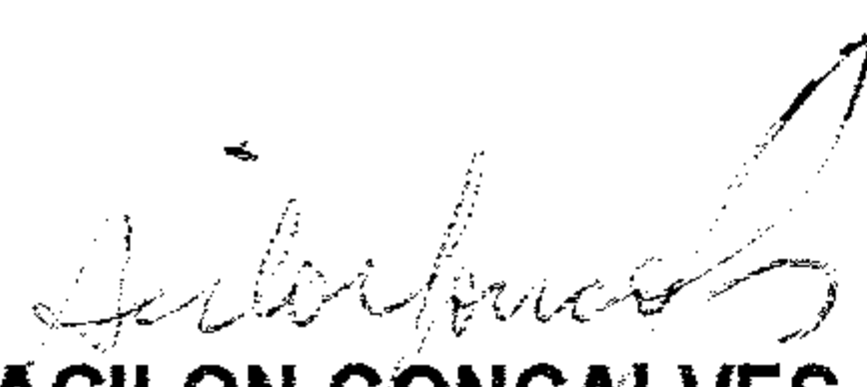
Art.36- A presente Lei não se aplica aos loteamentos que, na data de sua publicação, já tiverem seus processos protocolados ou aprovados, prevalecendo para estes a legislação anterior.

Art.37 - Esta Lei poderá regulamentada por Decreto do Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único - Decreto do Chefe do Poder Executivo regulamentará e 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.

Art.38 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO em 04 de abril de 2005.


ACILON GONÇALVES
PREFEITO MUNICIPAL