LEI COMPLEMENTAR Nº.504, DE 22 DE MAIO DE 2018.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS COM ACESSO CONTROLADO NO MUNICÍPIO DE MOCOCA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

DR. WANDERLEY FERNANDES MARTINS JÚNIOR, Prefeito Municipal de Mococa,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Mococa, em sessão realizada no dia 02 e 07 de maio de 2018, aprovou Projeto de Lei Complementar nº.002/2018, de autoria do Sr. Prefeito Municipal Dr. **Wanderley Fernandes Martins Júnior** – aprovado em sessão ordinária, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art.1º. Os loteamentos que, na data da publicação desta Lei Complementar, comprovadamente, já estiverem fechados no seu todo ou em parte, por muro ou outro elemento de vedação de acesso, poderão ter seu fechamento regularizado desde que:

I – já estivessem 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;

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 Associação de Proprietários responsabilize-se pela manutenção dos bens e execução dos serviços públicos na área fechada com controle de acesso;

VI – no prazo máximo de 2 (dois) anos, após a publicação desta Lei Complementar, a Associação de Proprietários 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;

d) comprovação de que o loteamento já estava fechado, quando da publicação da presente Lei Complementar.

Art.2°. Quando da regularização do fechamento, as áreas verdes e de lazer, as vias de circulação fechadas e, excepcionalmente, as ares institucionais, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado à Associação de Proprietários a qual ficará responsável pela manutenção das mesmas e pelos serviços a serem prestados conforme disposto no artigo 6° desta Lei Complementar.

§1°. A permissão 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.

§2°. 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.

§3°. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 2°, por meio de permissão, nos seguintes termos:

I – a permissão de uso será outorgada à Associação de Proprietários, que represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários dos lotes;

II – a permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;

III – a outorga da permissão de uso deverá constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

IV – no decreto de outorga da permissão 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 da Prefeitura Municipal, através de órgão competente.

Art.3°. Para fins de regularização do fechamento de novo 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.4°. Na regularização de novo loteamento fechado, preferencialmente, as ares institucionais deverão se situar externamente ao perimetro fechado, podendo ser autorizada a localização interna por deliberação técnica fundamentada do órgão municipal competente, mediante contrato de permissão de uso, ficando sua manutenção e limpeza sob responsabilidade da Associação dos

Proprietários, até que a Prefeitura Municipais nelas implante equipamentos institucionais.

Parágrafo Único. Não serão admitidas construções e ou arborizações nas áreas institucionais sem prévia autorização do órgão municipal competente, tampouco qualquer benfeitoria que altere sua destinação.

Art.5°. Será de inteira responsabilidade da Associação de Proprietários a obrigação de desempenhar, dentre outros:

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 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 – ***(suprimido por Emenda Supressiva)***

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

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

§2°. Eventuais obras de melhoria a serem executadas nos espaços públicos internos à área fechada deverão ser precedidas de solicitação de licença, por parte da Associação de Proprietários, 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.

§3°. A implantação e manutenção de paisagismo e melhorias em geral das áreas verdes e de lazer, sob responsabilidade da Associação de Proprietários, deverão ser submetidas à prévias aprovação e fiscalização do órgão ambiental do Município.

Art.6°. Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art.7°. Quando a Associação de Proprietários se omitir na prestação de serviços e/ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando a cassação da permissão de uso dos bens públicos e da aprovação do fechamento do loteamento.

Parágrafo único. A retirada de benefícios, tais como fechamentos, portarias e outros, será de responsabilidade dos proprietários e correrão às suas expensas. Se os serviços não forem executados nos prazos determinados pela Prefeitura, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa, se houver inadimplência.

Art.8°. O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas deve ser garantido mediante simples identificação, não podendo ocorrer restrição à entrada e circulação.

Parágrafo único. Para fins de identificação dos entrantes, a Associação de Proprietários poderá construir guaritas nas entradas do loteamento fechado, desde que dentro do alinhamento dos muros.

Art.9°. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão responsabilidade da Associação Proprietários.

Art.10°. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos, deverão atender às exigências definidas pela legislação urbanísticas municipal, no que couber, especialmente no que se refere à zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Art. 11. Após a publicação do decreto de outorga de permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados

os dispositivos legais vigentes e encargos da permissão de uso, poderão ser objeto de regulamentação própria pela entidade representada pela Associação de Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Parágrafo único. A fim de dar a devida publicidade ao Regulamento Interno do Uso dos Bens Públicos, 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 nos disposto na parte final do art. 246 da Lei dos Registros Públicos, a averbação do Regulamento na matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado.

Art.12. Quando da descaracterização do loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas reintegrarão automaticamente o sistema viário e o sistema de áreas verdes e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus à Municipalidade, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação de 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.13. As Associações de Proprietários terão a obrigação de afixar

em lugar visível, na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

(denominação do loteamento)

PERMISSÃO DE USO DE REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CNPJ e/ou inscrição Municipal).

Art.14. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA, 22 de maio de 2018.

WANDERLEY FERNANDES MARTINS JÚNIOR
Prefeito Municipal