ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS

GABINETE DO PREFEITO
LEI DE Nº 3.978 DE 26 DE DEZEMBRO DE 2024.

"Dispõe sobre a permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação para constituição de loteamentos fechados no município de Currais Novos, e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS, ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Currais Novos aprovou o Projeto de Lei Nº 034/2024 de autoria do Vereador João Gustavo Coelho Gomes Guimarães, e EU sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Para os fins desta Lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

Art. 2º 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 6.466/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.
§1º Para fins de aprovação de novo loteamento fechado, as obras de pavimentação, equipamentos públicos e áreas verdes poderão ser construídas gradativamente, mediante apresentação de plano e cronograma de execução de obras, sob a responsabilidade da Associação de Moradores e do proprietário dos lotes, cuja obrigação deverá ser averbada na referida matrícula do imóvel.
§2º (VETADO)

Art. 3º 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 de Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidades para essa finalidade.

Art. 4º As áreas públicas de lazer, definidas por ocasião do projeto de loteamento, deverão obedecer às normas vigentes na lei municipal que determina o percentual mínimo de área destinada às áreas públicas de lazer.

Art. 5º 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 de loteamento, deverão estar situadas externamente e serão mantidas sob responsabilidade da Associação de Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que o Executivo Municipal exerça plenamente essa função.

Art. 6º 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 três metros. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação de Proprietários.
§4º Em caso de indeferimento do pedido, a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 7º Quando as diretrizes viárias definidas pelo Executivo Municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, essas vias deverão estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Art. 8º 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 pelo Executivo Municipal, se houver necessidade devidamente comprovada e sem implicar em ressarcimento.
Parágrafo único. A permissão de uso referida no art. 2º desta Lei será outorgada à Associação de Proprietários, independentemente de licitação.

Art. 9º Fica o Executivo Municipal autorizado a outorgar o uso de que trata o art. 2º, 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 do Município de Currais Novos.

Art. 10º. Os loteamentos a serem regularizados 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 de cada lote na matrícula do Registro de Imóveis com o atual proprietário, para os loteamentos já existentes e que pretendem se tornar fechados.
§2º Poderá ser aprovado loteamento, desde que demonstrada a impossibilidade técnica de serem cumpridas as exigências fixadas por esta Lei, para os seguintes casos:
I – a percentagem 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 quatorze metros e leito carroçável de sete metros, quando se tratar de projeto de loteamento com pedido de autorização para fechamento.
§3º Não será permitida a subdivisão de lotes após a aprovação do loteamento.

Art. 11º. Serão de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários as seguintes obrigações:
I – os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
II – a construção, manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
III – a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;
IV – a limpeza das vias públicas;
V – outros serviços que se fizerem necessários, com a garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.
Parágrafo único. A Associação de 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. 12º. Caberá ao Executivo Municipal a responsabilidade:
I – pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos;
II – pela manutenção da iluminação pública, cobrados dos moradores através da Contribuição para o Custeio do Serviço de Iluminação Pública – COSIP;
III – pela manutenção das vias, caso a deterioração tenha sido originada pelo Poder Público, através de manutenção de adutoras,

tubulações de esgoto e similares.

Art. 13º. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, o Executivo Municipal assumirá o encargo, determinando o seguinte:
I – perda do caráter de loteamento fechado;
II – pagamento de multa correspondente a R$5,00 (cinco reais) por metro quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.
Parágrafo único. Quando o Executivo 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 pelo Executivo Municipal, cabendo à Associação de Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 14º. Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Art. 15º. 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. 16º. 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 Lei Municipal para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Art. 17º. Após a publicação do Decreto de Outorga da Permissão de Uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pela Associação de Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Art. 18º. 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 de Proprietários respectiva.
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 de Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 19º. A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos já existentes, desde que:
I – haja anuência de 50% (cinquenta por cento) mais um dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;
II – o fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;
III – os equipamentos urbanos institucionais não possam ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
IV – sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes desta Lei;
§1º Os loteamentos que foram fechados sem a devida permissão de uso das áreas públicas e encontram-se em situação irregular deverão se enquadrar nas exigências constantes desta Lei.
§2º Os loteamentos que se enquadrarem no parágrafo anterior terão cento e oitenta dias de prazo para sua regularização, sob pena de aplicação de multa igual a R$5,00 (cinco reais) por metro quadrado de terreno, a cada proprietário de lote pertencente, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

Art. 20º. As penalidades previstas no art. 13 e § 2º do art. 19 da presente Lei serão processadas através de Auto de Infração e Multa, que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvadas as entrelinhas, e 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, 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 jornal de circulação no Município.

Art. 21º. 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:
I – denominação do loteamento;
II – permissão de uso regulamentada pelo Decreto (número e data), nos termos da Lei Municipal (número e ano), outorgada à (razão social da associação de proprietários, número do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica e/ou Inscrição Municipal).

Art. 22º. 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 quinze dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

Art. 23º. 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 dez dias, contados da data da comunicação.

Art. 24º. Para fins de aplicação desta Lei, a entidade representativa/Associação de Proprietários será aquela legalmente constituída, sem fins lucrativos, pela maioria dos moradores do loteamento, com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento.

Art. 25º. A entidade representativa de que trata este artigo deve comprovar a adesão da maioria dos moradores junto ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano de Currais Novos, a fim de demonstrar sua legitimidade representativa.

Art. 26º. As disposições referentes à documentação necessária para demonstração de legitimidade e deliberações da entidade representativa serão objeto de regulamento do Poder Executivo.

Art. 27º. A entidade representativa, constituída na forma do art. 36-A da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, tendo em vista a sua natureza jurídica, vincula-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.
Parágrafo único. A administração do loteamento na forma prevista neste artigo sujeita seus moradores à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos, conforme previsto no art. 36-A da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 28º. A cotização de que trata o artigo anterior se dá pela contribuição de manutenção, que se configura como contraprestação pelos serviços de manutenção prestados pela entidade representativa em favor do loteamento.
§1º O morador sujeito à cotização prevista nesta Seção não será obrigado a associar-se à entidade representativa, qualquer que seja sua modalidade, não se confundindo a contribuição de manutenção com a taxa associativa.
§2º O pagamento da contribuição de manutenção será devido à entidade representativa que comprovar a adesão da maioria dos moradores, na forma do art. 25 desta Lei Complementar.

Art. 29º. O cálculo do valor da contribuição de manutenção deve considerar os gastos com as áreas comuns e as áreas públicas do loteamento.

Art. 30º. Todas as receitas relativas à contribuição de manutenção devem ser registradas contabilmente em livros e contas separadas da entidade representativa.

Art. 31º. Fica garantida a manutenção do fechamento do loteamento em processo de regularização, observado o disposto no regulamento desta Lei.

Art. 32º. Fica autorizada a concessão de uso de bens imóveis de Currais Novos, na forma e nos casos previstos nesta Lei, em atendimento ao disposto no art. 13, art. 34, XV e art. 99 da Lei Orgânica de Currais Novos.

Art. 33º. A inobservância aos parâmetros e obrigações estabelecidos nesta Lei sujeita o infrator à advertência, multa e, caso não seja providenciada a adequação no prazo regulamentar, à remoção da infraestrutura instalada.

Art. 34º. A instalação de guarita ou fechamento do loteamento em desacordo com o previsto nesta Lei Complementar e em seu regulamento enseja a retirada, pelo responsável pela estrutura, às suas expensas, no prazo estabelecido na notificação, sem prejuízo de que o poder público proceda a demolição e recolhimento das instalações às custas do responsável, em caso de inércia.

Art. 35º. As obras e elementos de edificação previstos nesta Lei devem seguir as disposições do Código de Obras e Edificações de Currais Novos e o Plano Diretor do Município.

Art. 36º. O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano de Currais Novos deve manter banco de dados com a localização dos loteamentos fechados, loteamentos de acesso controlado e condomínios de lotes.

Art. 37º. Compete ao órgão responsável pela fiscalização de Currais Novos exercer o poder de polícia para que os dispositivos constantes nesta Lei Complementar sejam obedecidos em sua totalidade.
§1º O órgão de fiscalização de Currais Novos deverá implementar plano de fiscalização, com o objetivo de garantir o cumprimento das disposições desta Lei Complementar.
§2º Em todas as modalidades de loteamentos deve ser garantido o acesso aos agentes públicos para fiscalização das condições das áreas públicas objeto do termo de concessão de uso de que trata esta Lei Complementar, bem como para manutenção das áreas públicas não concedidas.

Art. 38. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei Complementar no prazo de noventa dias, contados da data de sua publicação.

Art. 39. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Currais Novos-RN, Palácio Prefeito “Raul Macêdo”, em 26 de dezembro de 2024.

ODON OLIVEIRA DE SOUZA JÚNIOR
Prefeito Municipal

Publicado por:
Francisco Fernandes Dias de Medeiros
Código Identificador:862E2F91

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Norte no dia 27/12/2024. Edição 3443
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
https://www.diariomunicipal.com.br/femurn/