Publicado no DOM/ DM
Em 21 / 12 / 2022

Prefeitura Municipal
Estado do Es
Rua Bernardino Monteiro, 22 – Cent
CEP 29260-000 – Fon
www.domingosmartins.es.gov.br –

Processo Protocolo Nº 1401/2022
Câmara Municipal de Domingos Martins
22/12/2022 10:04:25
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOMINGOS MARTINS

LEI COMPLEMENTAR Nº 60/2022

ESTABELECE NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO, RESPONSABILIDADES DO LOTEADOR, CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito de Domingos Martins, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei.

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a instituição, implantação e regularização do loteamento de acesso controlado no Município de Domingos Martins, e dá outras providências.

Art. 2º Para fins desta Lei Complementar, conceitua-se loteamento de acesso controlado o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, disciplinado nos termos da lei Federal nº 6.766/79, compondo-se em unidades autônomas e privativas organizadas sob a forma de lotes de terra destinados à edificação.

Parágrafo único. Os Loteamentos de acesso controlado serão destinados ao uso residencial, podendo ser admitido o uso comercial, desde que aprovado pela Associação de Moradores responsável pela administração do loteamento, respeitando-se

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo
CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br – gabinete@domingosmartins.es.gov.br

eventuais restrições de zoneamento, bem como todas as legislações municipais para seu funcionamento.

Art. 3º As áreas públicas como vias de circulação local, parques, praças, áreas verdes, espaços livres e áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário serão transferidas através de Termo de Concessão do Direito Real de Uso.

Art. 4º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição da Licença de localização e a emissão das diretrizes urbanísticas municipais para o empreendimento, apresentando para este fim, requerimento acompanhado dos documentos previstos no artigo 143 da Lei Complementar 025/2013 – Plano Diretor Municipal.

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá parecer informando a viabilidade ou não do empreendimento.

§ 2º Mediante o parecer favorável do Órgão Municipal, após preenchidos os requisitos legais e formais, a Secretaria Municipal de Planejamento emitirá a Licença de Localização e as diretrizes a serem seguidas pelo Loteador(es)/Empreendedor(es), que valerão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por igual período, a critério e julgamento dos órgãos técnicos municipais.

Art. 5º Os requisitos urbanísticos relativos à edificação no loteamento deverão obedecer às disposições do Plano Diretor Municipal de Domingos Martins/ES, sem prejuízo das disposições constantes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo
CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br – gabinete@domingosmartins.es.gov.br

Art. 6º O loteamento somente poderá ter acesso controlado após aprovação pela Prefeitura Municipal, sendo vedada a aprovação caso ocorram impedimentos ou torne-se difícil o acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes, prejudicando a malha viária existente ou planejada, ou a prestação de algum serviço público.

Art. 7º A implantação de controle de acesso do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública, principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município, e, em nenhum caso, o loteamento de acesso controlado poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Parágrafo único. No caso de loteamento já existente, o qual pretenda a implantação de acesso controlado, deverá ser firmado o requerimento pela Associação dos Moradores/ Proprietários com a concordância expressa de todos os proprietários de lotes.

Art. 8º Para efeitos tributários, cada lote será tratado como unidade independente.

Art. 9º Na implantação do loteamento de acesso controlado, é obrigatória a instalação completa de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotamento sanitário, obras de pavimentação, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas, calçadas internas e externas e tratamento paisagístico de áreas comuns, segundo legislação específica, ficando sob exclusiva responsabilidade da Associação dos Moradores/Proprietários a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área do loteamento.

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo
CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br – gabinete@domingosmartins.es.gov.br

Parágrafo único. A definição do ponto de lançamento da rede de drenagem pluvial será de responsabilidade da Prefeitura.

Art. 10 As áreas públicas (áreas verdes, sistema de lazer, áreas institucionais e sistema viário) do empreendimento serão transferidas através de Concessão do Direito Real de Uso, e deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6766/79, e demais exigências da Legislação Estadual e Municipal.

Art. 11 A Concessão do Direito Real de Uso das áreas públicas (áreas verdes, sistema de lazer, áreas institucionais e sistema viário) do empreendimento será formalizada pelo loteador(es) ou Associação de Moradores/Proprietários perante a Administração Pública, devendo especificar que os cuidados das mesmas serão exercidos pelo Loteador ou Associação de Moradores/Proprietários, sem fins lucrativos, que deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade em arcar com todas as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos do loteamento.

Art. 12 No Termo de Concessão do Direito Real de Uso a ser firmado entre o Município de Domingos Martins e a Associação dos Moradores/Proprietários deverá constar todas as responsabilidades da Concessão do Direito Real de Uso, relativos à destinação, ao uso, a ocupação, a conservação e manutenção dos bens públicos objetos das concessões, bem como as penalidades em caso de descumprimento, além das seguintes obrigações:

I — Manutenção de arborização e jardinagem, com a respectiva poda quando necessário.

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo
CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br – gabinete@domingosmartins.es.gov.br

II — Manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer correspondentes à Concessão.

III — Manutenção das rampas de acessibilidade, guias e sarjetas e calçadas internas e externas.

IV — Remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, de acordo com as normas dos órgãos municipais, para entrega ao serviço de limpeza pública nos locais indicados pelo Poder Público.

V — Manutenção da Rede de Iluminação Pública.

VI — Implantação e Manutenção da sinalização viária e informativa nos limites do loteamento.

VII — Manutenção da rede de água e esgoto.

VIII — Acesso livre para os órgãos de fiscalização Municipal, Estadual e Federal.

IX — Outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 13 A Concessão do Direito Real de Uso terá um prazo de validade de 25 (vinte e cinco) anos, podendo ser renovado por igual período, a critério do órgão municipal.

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo
CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br – gabinete@domingosmartins.es.gov.br

Art. 14 Os loteamentos existentes e aprovados/licenciados pelo Poder Público Municipal, que tenham sido implantados em conformidade com a Lei Federal 6766/79, poderão requerer a implantação de acesso controlado e Concessão do Direito Real de Uso, desde que cumpridas todas as diretrizes e os requisitos estabelecidos e determinados na presente lei.

Art. 15 A viabilidade para implantação de acesso controlado de um loteamento existente e aprovado/licenciado deverá ser solicitada à Prefeitura através de requerimento formulado pela Associação de Moradores/Proprietários, devidamente estabelecida.

Art. 16 Para viabilizar a implantação de acesso controlado do loteamento existente, o requerimento deverá conter minimamente:

I - Estatuto da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do loteamento de acesso controlado, o qual deverá conjugar os proprietários dos lotes com edificações ou não, incluídos no referido loteamento ou bairro;

II – Identificação dos bens públicos e equipamentos comunitários, a que se pede concessão de uso, através da apresentação da certidão atualizada da matrícula dos imóveis;

III – Projeto Urbanístico atualizado ("As Built");

IV – Projeto do sistema de acesso controlado do loteamento;

V – Projeto da portaria;

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo
CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br – gabinete@domingosmartins.es.gov.br

VI – Estudo de impacto sobre a implantação de vias de acesso controlado, contendo os impactos na mobilidade urbana, sistemas de drenagem e acesso a equipamentos públicos;

VII – Cópia do decreto de aprovação do loteamento, expedido pelo setor municipal competente.

Art. 17 A extinção ou dissolução da Associação de Moradores/Proprietários ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei Complementar e nos termos da Concessão de Uso, implicarão:

I — Na automática e imediata extinção da Concessão do Direito Real de Uso outorgada pelo Município, revertendo a área concedida ao uso do Município e incorporando ao seu patrimônio com todas as benfeitorias nela construídas, sem o pagamento ou indenização de qualquer natureza.

II — Extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias.

Art. 18 Criada a Associação de Moradores sem fins lucrativos e outorgada a Concessão do Direito Real de Uso, será de inteira responsabilidade da Associação de moradores:

I — O registro da concessão das áreas no Cartório de Registro de Imóveis nas respectivas matrículas, desde que concluídas as obras de infraestrutura, arcando para tanto com todos os custos de tal ato.

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo
CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br – gabinete@domingosmartins.es.gov.br

II — Constar no seu estatuto cláusula expressa das obrigações pela execução das obras, dos serviços e o custeio com a manutenção das áreas internas do loteamento.

III — Obrigação solidária dos associados da pessoa jurídica.

Art. 19 Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de Concessão do Direito Real de Uso do loteamento integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

Art. 20 Os Contratos padrão de promessa de venda e compra de lotes deverão conter, além dos requisitos do art. 26 da Lei Federal nº 6766/79, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas.

Art. 21 Após a realização/conclusão das obras constantes no projeto aprovado pela Prefeitura, realizar-se-á vistoria a fim de emitir a Certidão de Conclusão das Obras.

Art. 22 Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no loteamento de acesso controlado deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente da Prefeitura Municipal, aplicando-se a elas os índices urbanísticos definidos pelo zoneamento na qual se situa, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Obras e legislações vigentes.

Art. 23 As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 – Centro – Domingos Martins – Espírito Santo
CEP 29260-000 – Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br – gabinete@domingosmartins.es.gov.br

Art. 24 O Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar por Decreto para sua fiel execução.

Art. 25 Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Domingos Martins, 19 de dezembro de 2022.

WANZETE KRUGER
Prefeito