LEI Nº 2234, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004.

AUTORIZA O PARCIAL FECHAMENTO DO LOTEAMENTO PAIVA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito do Município do Cabo de Santo Agostinho, Faço saber que a Câmara decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizado o fechamento de partes e seções do Loteamento Paiva, também conhecido como Loteamento Praia do Paiva, localizado no Município do Cabo de Santo Agostinho, implantado sobre uma gleba de 5.262.933,00 m² (cinco milhões, duzentos e sessenta e dois mil, novecentos e trinta e três metros quadrados), encravada no Distrito de Santo Agostinho, instituído de acordo com a Planta aprovada pela Prefeitura Municipal deste Município, em 29 de setembro de 1983, cujo memorial de loteamento se encontra registrado sob R.1; M 3.219, de 13 de fevereiro de 1984, no Registro de imóveis de Cabo de Santo Agostinho, sem prejuízo de eventuais alterações aprovadas na forma da Lei.

§ 1º O fechamento de partes e seções do Loteamento Paiva se constitui na separação da área restante do loteamento por meio de muro ou Outro sistema de tapagem admitido pelo Poder Executivo, que não agrida a estética urbana.

§ 2º As partes e seções fechadas poderão se constituir em um ou mais perímetros fechados adjacentes, individualizados e independentes.

§ 3º Não poderão se incluir na parte e seção fechadas as áreas verdes públicas que, cumulativamente, permitam a conexão direta da Via Coletora à Praia do Paiva, que possuam áreas adjacentes destinadas ao uso exclusivo de comércio e serviços de pequeno porte, ora de apoio local, ora de apoio à Praia do Paiva, e ainda, que garantam o fluxo de pedestres à Praia do Paiva.

Art. 2º O pedido de fechamento de cada parte e seção poderá ser requerido pelo loteador, ou por uma associação de moradores, observado o disposto nessa Lei.

Parágrafo único. O pedido será instruído com a prova da anuência da maioria absoluta (metade mais um) dos proprietários ou compromissários compradores de lotes (neles compreendidos o próprio loteador) situados dentro de cada perímetro a ser fechado, valendo cada lote um voto.

Art. 3º Os lotes situados dentro dos perímetros objeto do fechamento deverão se destinar às finalidades residencial, unifamiliar ou plurifamiliar, ou finalidade hoteleira, ou comércio e

serviços de âmbito local, observado o disposto no artigo 5º.

Art. 4º O fechamento, ora autorizado, não poderá impedir o livre tráfego de veículos de passageiro e/ou de carga e/ou misto, estes dois últimos de até dois eixos, de acordo com a classificação de veículos estabelecida no art. 96, do Código de Trânsito Brasileiro, nem o de pessoas pela Via Coletora, bem pelas Vias Locais que interligam referida Via Coletora à praia do Paiva, não abrangidas pelo fechamento.

§ 1º Como exceção ao disposto no caput, poderão ser instalados sistemas e equipamentos de controle de acesso de veículos às Vias Locais que interligam referida Via Coletora à praia do Paiva, de forma a regular o acesso e trânsito de veículos de não moradores, se e quando totalmente ocupados os espaços de estacionamento na pista de rolamento.

§ 2º É livre a circulação de pedestres pela Via Coletora e pelas Vias Locais que interligam a praia do Paiva com a Via Coletora.

Art. 5º Sem prejuízo do disposto no artigo 3º, fica autorizada a elaboração de projeto, a execução e a implantação e a administração, sempre às custas do loteador e/ou dos moradores, diretamente ou por intermédio de sua associação, de dois portais, inclusive com guaritas e equipamentos e controles de segurança, um localizado na ALA SUL do Loteamento, mais precisamente na interligação com a localidade de Itapuama, e outro na ALA NORTE do Loteamento, mais precisamente na interligação de acesso com o Município de Jaboatão dos Guararapes.

Parágrafo único. Não é permitida a construção ou instalação de cancelas que impeçam a livre circulação e acesso de veículos e pedestres pelos portais.

Art. 6º Os índices e parâmetros urbanísticos relativos à edificação nos lotes dentro dos perímetros fechados deverão obedecer às disposições da Lei de Uso e Ocupação do Solo, às normas urbanísticas convencionais impostas pelo loteador e supletivas da legislação ao estabelecido neste lei^ e eventuais alterações da lei ou das normas urbanísticas convencionais aprovadas pelo Poder Executivo.

Art. 7º Portarias, guaritas, portões, muros, cancelas, correntes ou similares poderão ser construídos sobre as Vias Locais nos limites do perímetro fechado.

Art. 8º O acesso de pedestres e veículos poderá ser controlado cu vedado pela portaria de cada perímetro fechado na forma estabelecida pelo loteador ou pela associação de moradores, ressalvada a livre movimentação dos servidores públicos no exercício de suas funções.

§ 1º O fechamento ao tráfego de veículos e de pedestres estranhos aos moradores de cada perímetro fechado poderá ser feito através de portão, guarita, cancela, correntes ou similares, inclusive com o estabelecimento de horários e condições para acesso.

§ 2º O loteador ou os moradores de cada perímetro fechado, por intermédio da respectiva associação, poderão estabelecer normas para identificação de todos quantos circularem dentro do perímetro fechado.

Art. 9º Os imóveis situado nas divisas de cada perímetro fechado terão acesso exclusivo para as Vias Locais internas, proibida, enquanto vigente o fechamento, qualquer abertura para Via Coletora ou para as Vias Locais interligadoras da Via Coletora com a praia do Paiva, bem como a unificação do lote com outro contíguo e localizado além do perímetro fechado.

Art. 10 Enquanto não vender lotes ou com a anuência exclusivamente dos adquirentes de lotes anteriormente alienados e localizados dentro do perímetro fechado, o loteador poderá requerer a extensão do fechamento à glebas vizinhas à do perímetro fechado.

Parágrafo único. Referida anuência de adquirente de lotes poderá se formalizar por instrumento público ou particular é, até mesmo, constar expressamente de cláusula do contrato de compromisso de venda e compra.

Art. 11 Os moradores e proprietários de lotes situados dentro de cada perímetro fechado se responsabilizarão pessoalmente ou por meio da respectiva associação de moradores e as suas expensas, sem corresponsabilidade do loteador e ou de outras associações de moradores, pela conservação das vias públicas, calçadas e praças internas, bem como pela coleta de lixo das residências, colocando o produto na portaria.

Art. 12 O Poder Executivo poderá retomar a prestação dos serviços públicos dentro de cada perímetro fechado e extinguir a respectiva concessão do direito real de uso se:

a) os serviços referidos no artigo 11 não foram prestados satisfatoriamente;
b) se a associação respectiva for extinta ou dissolvida, sem que os moradores constituam outra em substituição.

Parágrafo único. Com a extinção da concessão do direito real de uso, as áreas públicas contidas unicamente no perímetro respectivo reverterão à classe de bens de uso comum do povo, sem o caráter de uso exclusivo e incorporar-se-ão ao patrimônio do Município todas as acessões e benfeitorias construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de indenização a qualquer título.

Art. 13 Os espaços livres de uso comum, destinados ao sistema de recreação e situados dentro de cada perímetro fechado, poderão ser dotados, às expensas dos moradores ou proprietários, pessoalmente ou por intermédio de associação de moradores, de instalações e equipamentos próprios para lazer, tais como parque infantil, piscina, pista de corrida, quadras de esportes e outros, de uso exclusivo dos moradores ou proprietários ou seus convidados.

Art. 14 As Vias Locais dentro de cada perímetro fechado ficam, automaticamente, desafetadas do uso comum do povo, passando à classe de bens de uso especial.

Art. 15 Fica o Poder Executivo autorizado a, independentemente de concorrência, conceder o

direito real de uso, sempre a título precário e gratuito, a prazo certo ou indeterminado, das áreas públicas contidas dentro do perímetro a ser fechado, ressalvadas a restrição constante do parágrafo segundo, do artigo 1º dessa Lei.

§ 1º A concessão do direito real de uso será formalizada por escritura pública, ou por termo administrativo, da qual deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da concessão.

§ 2º A concessão de que trata este artigo somente poderá ser outorgada a uma associação geral que congregue os interesses de moradores de todo o Loteamento do Paiva ou a uma associação específica dos moradores de lotes situados em cada perímetro fechado, uma e outra constituídas por iniciativa do loteador.

§ 3º A concessionária arcará com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

Art. 16 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio Conde da Boa Vista, 20 de dezembro de 2004.

ELIAS GOMES DA SILVA
Presidente