LEI MUNICIPAL Nº 2.587, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2013

Autor: Vereador Ivan Luiz Paganini

ESTABELECE NORMAS E AUTORIZA O MUNICÍPIO A CONCEDER O DIREITO REAL DE USO RESOLÚVEL DE ÁREAS PÚBLICAS DE LOTEAMENTOS COM PERÍMETROS FECHADOS A SEREM IMPLANTADOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE DOMINGOS MARTINS**, **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei;

Art. 1º Estabelece normas para implantação e regularização, no âmbito do Município de Domingos Martins, de Loteamentos com perímetro fechado e acesso controlado, de uso resolúvel de áreas públicas do loteamento, por tempo indeterminado, conforme previsto no art. 7º da Lei Federal nº 11.481, de 31 de Maio de 2007, desde que atendidas às disposições legais vigentes, bem como as estabelecidas nesta Lei.

Art. 2º O direito de uso de áreas públicas do loteamento será dado por instrumento de concessão de uso de bens públicos, onde serão estabelecidos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão.

Art. 3º As áreas públicas e particulares de que trata a concessão correspondem às vias de circulação local, parques, praças, áreas verdes, espaços livres e áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, conforme Lei nº 816/79 do Município de Domingos Martins.

Parágrafo Único. As áreas reservadas a equipamentos comunitários, correspondentes, de até 5% (cinco por cento) e diminuídos dos 35% (trinta e cinco por cento) da área total parcelável, previsto em lei, poderão ficar fora do loteamento:
I - Poderá ser feita a substituição do percentual de que trata o parágrafo anterior para outro terreno, que por ventura os loteadores venham a possuir no Município de Domingos Martins;
II - Poderá ser feita a substituição desse percentual pela construção de equipamentos comunitários, conforme projeto e diretrizes definidos na Secretaria Municipal de Obras;
III - Poderá ser feita a substituição desse percentual pela construção e manutenção de Parques Municipais nas Zonas de Proteção Ambiental (ZPA);
IV - A substituição de áreas de que tratam as alíneas anteriores, deverá ser de forma a

equilibrar os valores monetários das terras em questão e das construções e serviços para se permitir uma troca justa;
V - Os preços dos imóveis de que trata a alínea anterior terão como base os valores venais atualizados fornecidos pelo Setor de Cadastro Imobiliário Municipal, com as benfeitorias nele por ventura existentes.

Art. 4º Os loteamentos já existentes que tenham sido modificados em conformidade com a Lei Federal nº 6766/79, poderão requerer seu fechamento e concessão de direito real de uso resolúvel de áreas públicas, desde que cumpridas as diretrizes e requisitos estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo Único. É necessária a anuência de 60% (sessenta por cento) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento.

Art. 5º O fechamento 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.

Art. 6º Para a concessão de direito real de uso resolúvel, que se refere o art. 1º, a pessoa física ou jurídica responsável pelo loteamento deverá instituir uma associação sob forma de pessoa jurídica sem fins lucrativos, composta pelos proprietários e ou adquirentes de lotes, que depois de constituída, assumirá os direitos e obrigações decorrentes da concessão.

§ 1º Junto com o pedido de aprovação de loteamento, o interessado deverá apresentar à Secretaria Municipal de Obras, o pedido de fechamento do mesmo e de concessão de direito de uso resolúvel de áreas públicas do loteamento, o qual será acompanhado pelos seguintes documentos:

I - Minuta do estatuto da futura associação, que deverá ser constituída pelos proprietários e ou adquirentes de lotes;
II - Identificação dos bens públicos e equipamentos comunitários, a que se pede concessão de uso.

§ 2º Nos loteamentos que se enquadrem no art. 4º, além dos procedimentos anteriores descritos, o interessado deverá apresentar cópia do decreto de aprovação do loteamento, expedido pelo setor municipal competente.

Art. 7º Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar o fechamento do loteamento, concedendo uma concessão de uso de bens públicos e permitir o uso deste para tal fim.

§ 1º Caso não haja uma associação regularmente constituída, será outorgada ao loteador, obrigando-se ele a formalizar a associação a qual se obriga a transferir os direitos e deveres,

até a conclusão do loteamento.

Art. 8º A Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de Bens Públicos terá validade por 25 (vinte e cinco) anos, podendo ser prorrogado por mesmo período, e condicionado ao estabelecido no art. 9º.

Art. 9º A Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de Bens Públicos no loteamento fechado prevalecerá até que o crescimento da cidade ou expansão urbana exija necessidade de articulação com o loteamento circundado, de modo que com essa condição não interrompam as vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego, de se comunicarem com o processo de desenvolvimento urbano.

§ 1º A condição de interrupção das principais vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego, de modo a criarem obstáculos ao processo de desenvolvimento urbano, deverá ser comprovada através de estudos técnicos urbanísticos específicos.

Art. 10 A concessão ou permissão de uso de que trata o art. 1º, não poderá impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo, pelo município ou seus concessionários aos proprietários e/ou adquirentes de lotes.

Art. 11 Os proprietários, bem como titulares de compromisso de transmissão de direitos reais ou seus sucessores, a título singular ou universal, sobre imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta lei, ficam obrigados às observâncias das normas específicas quanto à ocupação do solo e aos aspectos edificantes, emanadas das leis municipais que tratam das respectivas matérias e as restrições urbanísticas do direito de construir, constantes do memorial e no contrato tipo do referido empreendimento.

Parágrafo único. O loteador, ainda que alienados todos os lotes ou os vizinhos, é parte legítima para promover ação destinada a impedir a construção em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes aos lotes.

Art. 12 O fechamento do loteamento poderá ser de muro de alvenaria, ou outro tipo de apropriado a critério do empreendedor, que circunda e separe o loteamento, propiciando segurança e estética urbana.

Art. 13 Dissolve-se a concessão antes de seu término, caso o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

Art. 14 O Poder Público Municipal poderá baixar decreto que regulamente normas ou especificações complementares ao necessário atendimento de dispositivos desta lei.

Art. 15 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.
Domingos Martins-ES, 13 de dezembro de 2013.

LUIZ CARLOS PREZOTI ROCHA
Prefeito

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Câmara Municipal de Domingos Martins.