CÂMARA
DE VEREADORES DE CANELA

Indicação /2021

Ao Exmo. Sr.
Presidente da Câmara de Vereadores
Ver. Alberi Galvani Dias
Canela – RS

O Vereador **Carlos Alfredo Schaffer**, no uso de suas atribuições legais e regimentais, solicita que seja encaminhado ao Poder Executivo o presente projeto de lei indicação:

- Dispõe sobre a regulamentação de loteamentos com acesso controlado, no âmbito do município Canela e dá outras providências.

JUSTIFICATIVA

O presente projeto tem o intuito de regulamentar, no município de Canela, os loteamentos com acesso controlado, tendo em vista que esta modalidade já é definida no § 8º do Art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a legislação local é silente no ponto.

Com esta regulamentação o município poderá outorgar concessões administrativas de uso de vias de circulação e áreas verdes a sociedades civis constituídas pelos adquirentes de lotes, sob a forma de associação.

Após a regularização destes loteamentos, o município irá impor à entidade representativa dos moradores, o ônus de caráter suplementar ao Poder Público, a manutenção e conservação das áreas internas correspondentes a calçadas, parques, praças, sistema interno e áreas verdes.

O acesso de veículos e pedestres será através de equipamentos móveis, tais como cancelas, correntes ou portões, ficando vetada a obstrução de serviços públicos e sendo de responsabilidade da associação de moradores a manutenção desses itens, ficando vedada a obstrução de serviços públicos e pedestres, ficando de responsabilidade da associação de moradores a manutenção destes itens.

Importante salientar que a presente legislação tem a intenção de trazer um controle ao acesso e jamais uma obstrução ao acesso ou um impedimento. O cidadão canelense e os demais sempre terão o acesso livre, porém, de forma controlada.

CÂMARA
DE VEREADORES DE CANELA

O projeto de lei indicação que se coloca no anexo é um exemplo na forma de modelo, o qual deve ser debatido junto ao Poder Executivo, e após o envio para a Câmara de Vereadores possamos todos nós debatermos os pontos e ouvir a comunidade envolvida.

Esta é a indicação que se submete a apreciação dos colegas e em sendo de valia para o município, que seja aprovado e encaminhado ao senhor prefeito para análise.

Canela, 06 de janeiro de 2021.



Carlos Alfredo Schaffer
Vereador - PSDB

CÂMARA
DE VEREADORES DE CANELA

Ver. Proponente: **Carlos Alfredo Schaffer - PSDB**

Projeto de Lei Indicação.

Dispõe sobre a regularização de loteamentos irregularmente fechados e loteamentos fechados com a autorização do licenciamento, permitindo o controle de acessos, no âmbito do município de Canela e dá outras providências.

Art. 1º Loteamento de Acesso Controlado ou Fechado é a modalidade de loteamento, definida no § 8º do artigo 2º da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como, pelo §3º do Art. 61 da Lei Municipal Complementar n° 32, de 19 de junho de 2012.

Parágrafo único. A regularização do fechamento dos loteamentos devidamente aprovados e licenciados, com cercamento e pórticos, bem como daqueles que foram irregularmente fechados, poderá ser realizada sob a forma de Loteamento de Acesso Controlado, nos termos da presente Lei Complementar.

Art. 2º A regularização de que trata a presente Lei Complementar, pode ser requerida pela Associação de Proprietários/Moradores, devidamente constituída, em cujos loteamentos o fechamento já esteja consolidado.

§1º Os loteamentos sujeitos à regularização aqui tratada, são aqueles identificados no Anexo Único desta Lei Complementar.

§2º Os loteamentos não indicados no Anexo Único, e que tenham a intenção de fechamento, deverão se enquadrar no artigo 61 da Lei Complementar n° 32, de 19 de junho de 2012, sendo aprovado por decreto do Poder Executivo Municipal.

§3 O prazo para se requerer a regularização como Loteamento de Acesso Controlado é de XXXX (XXX) dias, contados da promulgação da presente lei, prorrogáveis mediante decreto.

Art. 3º Observadas as disposições das normas legais citadas no artigo 1º da presente lei, é facultado ao Poder Executivo Municipal aprovar, mediante

ato administrativo, loteamentos para fins urbanos com controle de acesso, desde que:

I - Haja a expedição de licença para esse tipo de empreendimento e a outorga de instrumento de concessão de direito real de uso ou permissão de uso das áreas públicas internas ao perímetro do loteamento, com controle de acesso, sendo dispensada a licitação;

II - Seja outorgada a concessão de direito real de uso ou a permissão do direito de uso referidas no inciso I, a título oneroso ou gratuito, à Associação dos Proprietários/Moradores legalmente constituída, pelos titulares de direitos sobre os lotes e que contenha dentre os seus objetivos a representação comunitária de seus membros.

§1º Para fins desta lei, consideram-se ônus da concessão ou da permissão os itens relacionados neste parágrafo, os quais constituem obrigações às associações referidas no inciso II supra, que executarão de forma suplementar as atividades do Poder Público e de seus concessionários:

a) manutenção e conservação das áreas internas correspondentes às calçadas, parques, praças, sistema viário e áreas verdes;

b) controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, pórticos ou portarias, vigilância e comunicação externa;

c) despesas com o fechamento do loteamento;

d) garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem estar da população.

§2º É lícito às Associações dos Proprietários/Moradores referidas no inciso II deste artigo cobrar dos respectivos beneficiários dos serviços, sejam estes associados ou não, pela contrapartida relativa à prestação dos serviços e demais ônus assumidos de forma suplementar ao ente público para sua execução.

Art. 4º Ao aprovar a regularização do projeto de loteamento com controle de acesso, o Poder Executivo Municipal fica automaticamente autorizado a outorgar o instrumento de concessão de direito real de uso ou permissão de uso a Associação dos Proprietários/Moradores, referido no inciso I e II do artigo 3o, da presente lei, o qual deve ser averbado no competente registro de imóveis na matrícula originária do loteamento.

Parágrafo único. A concessão ou permissão de uso a que se refere a presente Lei Complementar será por tempo indeterminado, podendo ser

revogada a qualquer momento pelo poder público, se houver necessidade devidamente comprovada.

Art. 5º Considera-se regular o controle de acesso licenciado em loteamentos aprovados até o início da vigência desta lei, por meio de guaritas, pórticos, portaria e cercamento, desde que a sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida, cabendo ao Poder Executivo a formalização do ato de concessão do direito real de uso a título gratuito, considerada a situação consolidada.

Parágrafo único. Os loteamentos com acesso controlado regulares que trata esse artigo, cujo licenciamento previu a existência de controle com guaritas, pórtico e cercamento, estão definidos no inciso II do Anexo Único desta lei, para os quais o Poder Executivo Municipal deverá emitir Decreto de Regularização de Loteamento de Acesso Controlado.

Art. 6º A representação dos titulares de direitos sobre os lotes do empreendimento, ativa ou passiva, judicial ou extrajudicial, perante o Poder Executivo Municipal ou suas concessionárias de serviços públicos, é exercida pela Associação dos Proprietários/Moradores.

Art. 7º A concessão de direito real de uso ou a permissão de uso, não pode implicar qualquer tipo de discriminação ou impedimento na prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário, coleta de lixo e serviço de correios, pela administração pública ou pelas concessionárias de serviços públicos.

§1º A Associação dos Proprietários/Moradores, deverá apresentar à administração pública ou às suas concessionárias de serviços públicos, requerimento específico sobre a disponibilidade de utilidades e serviços públicos no local de implantação do loteamento de acesso controlado.

§2º O requerimento referido no parágrafo anterior deverá ser respondido pela administração pública ou por suas concessionárias de serviços públicos no prazo de até 90 (noventa) dias contados do protocolo, entendido o silêncio como negativada disponibilidade de utilidade e serviços públicos enumerados no requerimento.

Art. 8º A regularização de que trata a presente lei complementar, seguirá as seguintes etapas:

I - Etapa 01: Instauração de procedimento administrativo a partir do requerimento a ser protocolado pela Associação de Proprietários/Moradores, solicitando a viabilidade para regularização do fechamento como Loteamento de Acesso Controlado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

a) Certidão atualizada da matrícula do loteamento em questão,

com prazo máximo de validade de 30 (trinta) dias de sua expedição;

b) Projeto urbanístico do loteamento, constando a delimitação do fechamento existente, informações acerca das áreas públicas que se encontram externas ou internas ao fechamento, localização de guaritas ou pórticos;

c) Indicação dos logradouros nela contidos e do seu contorno imediato;

II - Etapa 02: Após emissão, pela Municipalidade, do ofício de aptidão, deverão ser apresentados:

a) Projeto urbanístico do loteamento, conforme adequações solicitadas pela Municipalidade;

b) Memorial descritivo das modificações;

c) Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) do profissional habilitado e registrado na Prefeitura Municipal;

d) Estatuto Social da Associação dos Proprietários/Moradores;

e) Ata de nomeação do presidente da Associação dos Proprietários/Moradores;

f) Indicar os adquirentes dos lotes atingidos pela alteração;

g) Demais projetos complementares, porventura solicitados pela Municipalidade.

III - Etapa 03: Após análise da documentação pertinente, deverá ser firmado o Termo de Assunção de Obrigações com Garantia Real, para posterior expedição e publicação do Decreto de Regularização de Fechamento como Loteamento de Acesso Controlado.

IV - Etapa 04: Após a publicação do decreto, a Associação dos Proprietários/Moradores promotora da regularização deverá apresentar, à municipalidade, num prazo de XXX (XXXX) dias, a averbação do decreto na matrícula do loteamento, podendo haver prorrogação deste prazo mediante a apresentação de nota de devolução emitida pelo cartório de registro de imóveis competente.

V - Etapa 05: Execução de obras de adequação, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação do decreto, de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado e aprovado pela municipalidade, bem como de acordo com os projetos aprovados e o Termo de Compromisso firmado com a municipalidade.

Art. 9º A regularização de fechamento como Loteamento de Acesso Controlado para fins residenciais ou não residenciais, excetuando-se as situações consolidadas pelo licenciamento nos termos do artigo 5º e II do Anexo Único desta lei, deverá possuir as seguintes características:

I - Ser, em parte ou todo, de seu perímetro, cercado ou murado, com ou sem lotes externos à porção fechada;

II - O conjunto não poderá interromper nenhuma via arterial, coletora ou local existente, projetada ou a ser prolongada (ou diretriz viária); salvo parecer fundamentado do CMP (Conselho Municipal do Plano Diretor), evidenciando o não prejuízo ao tráfego em razão de vias adjacentes suficientes.

III - Será admitida a construção de guaritas/portarias e coberturas no canteiro central e na via de circulação de acesso a ele, devendo essas construções serem objeto de permissão de uso.

IV - As áreas institucionais poderão localizar-se internamente à porção fechada, mediante compensação ou pagamento do preço público de utilização, sem prejuízo de uso pela municipalidade a qualquer momento, quando se encerrará a concessão ou permissão de uso.

V - Os espaços livres de uso público (áreas institucionais, áreas verdes ou sistema de lazer) e o sistema viário (vias de circulação) que estiverem localizados dentro da porção fechada, serão objeto da concessão ou permissão de uso.

Parágrafo único. As construções existentes correspondentes às guaritas ou portarias, deverão ser apresentadas em peças técnicas próprias, dentro do mesmo requerimento, para a competente regularização.

Art. 10. Serão de responsabilidade dos proprietários dos lotes, na figura da Associação dos Proprietários/Moradores, as despesas correspondentes:

I -Obras de fechamento e adequações, conforme solicitado pela municipalidade, para regularização como Loteamento de Acesso Controlado;

II - Manutenção e poda das árvores constantes nas vias públicas, das áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente - APP, que se localizarem internas ao fechamento;

III - Manutenção e conservação da pavimentação das vias públicas internas ao fechamento e de entrada e saída;

IV - Manutenção da sinalização de segurança de trânsito e identificação das vias internas ao fechamento e de entrada e saída;

V - Limpeza das vias públicas internas ao fechamento e de entrada e saída;

VI - Manutenção, conservação e custo mensal da rede iluminação

pública que compõe o fechamento;

VII - Manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais internas ao fechamento, bem como, dos externos até a interligação com o sistema público ou até os mananciais que estão interligados, limitando-se até a via pública adjacente;

VIII - A responsabilidade pela manutenção das calçadas ou áreas verdes no entorno do loteamento, contíguos aos loteamentos, que lhes compõem o fechamento;

IX - Outros serviços e obras internos necessários;

X - Garantir o não impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Parágrafo único. A coleta, remoção e destino do lixo serão realizados pelo Município ou concessionária, dentro da porção fechada diretamente ou em local interno ou externo destinado especificamente para tal fim, e cobrados a Taxa de Serviços Urbanos - TSU, nos termos da legislação específica.

Art. 11. No caso de indeferimento, ou da Associação de Proprietários/Moradores omitir-se na prestação dos serviços de manutenção, ou ainda, se houver desvirtuamento na utilização das áreas públicas internas, o Município de Canela assumirá os mesmos, determinando a perda do caráter de Loteamento de Acesso Controlado, cuja adequação (abertura do loteamento) deverá ocorrer num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de retirada das benfeitorias, dos fechamentos, portarias e outros, excetuando-se os loteamentos definidos pelo artigo 5º da presente lei.

Art. 12. O prazo máximo para o interessado atender a um despacho exarado em processos administrativos de que trata esta lei, é de 30 (trinta) dias contados a partir da data da comunicação do referido despacho.

§ 1º O prazo estabelecido no "caput" deste artigo poderá ser prorrogado por até 30 (trinta) dias, desde que solicitado por escrito pelo interessado e tenha parecer
favorável da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Mobilidade Urbana deste município.

§ 2º O não atendimento ao despacho, no prazo estabelecido no "caput" deste artigo, implicará no indeferimento do processo administrativo.

Art. 13. O prazo máximo para o interessado solicitar reconsideração de despacho ou de indeferimento, exarados em processos administrativos de que trata esta lei, é de 30 (trinta) dias contados a partir da data da comunicação do indeferimento do pedido.

Parágrafo único. Do indeferimento do pedido formulado através de processo administrativo, caberá no máximo 1 (um) pedido de reconsideração, endereçado ao Secretário Municipal de Meio Ambiente Urbanismo e Mobilidade Urbana.

Art. 14. Em caso de descumprimento pelo Loteamento Fechado de Acesso Controlado das normas aqui previstas, mormente quanto à proibição de acesso de não residentes, ser-lhes-ão aplicadas sanções, quer de advertência e multas, as quais serão definidas por decreto emanado pelo Poder Executivo Municipal, sendo a pena máxima o desfazimento do fechamento do loteamento de acesso controlado.

Parágrafo único. O presente regramento atinge a todos os loteamentos já regulares e a regularizar.

Art. 15. É dever dos não residentes no loteamento de acesso controlado se identificar devidamente, para cadastro ou não, através de documento de identificação com foto, para que haja o devido controle e assim garantir o acesso, sem prejuízo do bem-estar, segurança e proteção ao meio ambiente dos moradores.

Art. 16. O Poder Executivo baixará os atos necessários para fiel regulamentação da presente lei.

Art. 17. As despesas com a execução da presente lei correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

Art. 18. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

MUNICÍPIO DE CANELA, DATA

Prefeito Municipal

Chefe de Gabinete

ANEXO ÚNICO

I - Identificação dos loteamentos implantados regularmente, cujo perímetro foi posteriormente fechado

[redacted]

LOTEAMENTO ZZZZZZ

II - Identificação dos loteamentos implantados regularmente, com autorização para fechamento, com cercamento, guarita ou pórtico(s), com áreas públicas de uso restrito dos moradores.

[redacted]

CÂMARA
DE VEREADORES DE CANELA

LOTEAMENTO WWWW

Canela, 06 de janeiro de 2021.



Ver. Proponente: Carlos Alfredo Schaffer - PSDB