PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA
ESTADO DE MATO GROSSO

Ofício N° 59 /2014/GP-AB

Água Boa, 29 de maio de 2014.

Senhor Presidente,

Estamos reencaminhando a Vossa Excelência o Projeto de Lei nº 1250, que "***Dispõe sobre os Loteamentos Fechados e Conjunto Residencial Fechado no Município de Água Boa-MT***", acompanhado da respectiva mensagem para análise e aprovação do plenário dessa casa.

Ao ensejo, renovamos votos da mais alta estima e apreço.

Atenciosamente.

MAURO ROSA DA SILVA
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL
DE ÁGUA BOA
PROTOCOLO
Nº 637/14 FOLHA
HORA 14:05 DATA 29/05/14
Adriana

Exmo. Sr.
Vereador JOSÉ ARI ZANDONÁ
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
Água Boa / MT

Av. Planalto, nº 410 - Centro - Cep 78635-000 - Água Boa - MT
Fone: (66) 3468-6400 - Fax: (66) 3468-6432
Site: www.aguaboa.mt.gov.br - e-mail: prefeitura@aguaboa.mt.gov.br
CNPJ 15.023.898/0001-90

PREFEITURA DE ÁGUA BOA
O TRABALHO CONTINUA!

LEI Nº _____, DE ___ DE _____ DE 2014.
(Projeto de Lei nº 1252, de 29 de maio de 2014, do Executivo).

CÂMARA MUNICIPAL
DE ÁGUA BOA
PROTOCOLO
Nº 637/14 FOLHA _____
HORA 14:05 DATA 29/05/14
Adriana

Dispõe sobre os Loteamentos Fechados e Conjunto Residencial Fechado no Município de Água Boa-MT.

MAURO ROSA DA SILVA, Prefeito Municipal de Agua Boa, Estado de Mato Grosso, usando de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou na sessão do dia __,_____ de 2014, e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. Loteamento Fechado será considerado o parcelamento do solo urbano, com diretrizes na Lei 6.766/79, caracterizado pela Associação dos Adquirentes dos lotes por terem objetivos comuns.

§1º. Nos Loteamentos Fechados além das áreas privativas correspondentes ao terreno adquirido, existem áreas de domínio público que serão administradas pela correspondente Associação nos termos e limites desta Lei.

§2º. Os Loteamentos Fechados serão cercados ou murados com altura de no mínimo 2,20m, no todo ou em parte de seu perímetro, para fins exclusivamente residenciais.

§3º. O parcelamento do solo, na forma de loteamento fechado, está sujeito à prévia aprovação do Município e deverá ser destinado exclusivamente ao uso residencial.

§4º. Esta Lei visa estabelecer o regramento a ser observado pelos empreendimentos qualificados como loteamento fechado e conjunto residencial fechado.

Art. 2º. As áreas de domínio público, as áreas públicas de lazer e as vias de circulação, nos Loteamentos Fechados, serão objeto de Permissão de Uso, devendo ser definidas por ocasião da aprovação do Loteamento, segundo as exigências da Lei 6.766/79 e demais legislações afins, sejam estaduais ou municipais.

Paragrafo Único – As áreas de Preservação Permanente – APP(s) – deverão ser respeitadas de acordo com a legislação Federal em vigor.

Art. 3º. A Permissão de Uso das áreas de domínio público, das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, somente será fornecida quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituído sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Art. 4º. As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por

PREFEITURA DE ÁGUA BOA
O TRABALHO CONTINUA!

ocasião do projeto de loteamento, e deverão estar situadas externamente aos muros ou cercas, e serão mantidas sob a responsabilidade da municipalidade.

§ 1º - As áreas destinadas a fins institucionais poderão ser compensadas em outras regiões do perímetro urbano, atendendo a interesse da municipalidade, podendo inclusive ser equipadas pela loteadora.

§ 2º - As compensações previstas no paragrafo anterior deverão apresentar projeto ambiental e, se for o caso de engenharia, pactuadas mediante instrumento legal registrado em cartório.

Art. 5º. Para o exame e aprovação do Projeto de Loteamento Fechado, o interessado deverá apresentar Memorial, Plantas e demais documentos exigidos pela legislação federal, estadual e municipal, atendendo a todas as exigências urbanísticas locais estabelecidas em Regulamento, em conformidade com as Leis de Uso e Ocupação do Solo do Município de Água Boa e/ou Plano Diretor.

§1º. O Poder Executivo poderá recusar a aprovação de Loteamentos Fechados para evitar excessivo número de lotes ociosos.

§2º. As obras ou edificações que se iniciarem ou se concluírem em desacordo com as normas urbanísticas locais ou com legislação federal e estadual pertinente, ficam sujeitas a embargo administrativo e à demolição, sem qualquer indenização por parte da Municipalidade.

§3º. A elaboração do projeto de loteamento fechado que será precedida com pedido de fixação de Diretrizes, que deve ser feito a requerimento do interessado, e instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento, assinado pelos proprietários ou por seu representante legal, com expressa manifestação da intenção de promover a modalidade de Loteamento Fechado;
II – títulos de propriedade da área, devidamente registrados junto ao cartório de registro de imóveis;
III – 04 (quatro) vias de cópias da planta planialtimétrica da área objeto do pedido e situação da área;
IV – ART (anotação de responsabilidade técnica);
V – Demais documentos exigidos em outras legislações.

Art. 6º. Concluída a análise de diretrizes, deverá ser elaborado pelo poder público Parecer Técnico quanto à viabilidade da implantação do empreendimento, sendo que após o parecer de viabilidade técnica do loteamento fechado o loteador deverá apresentar o Projeto definitivo em consonância com as observações do parecer e de toda a legislação atinente a matéria.

Art. 7º. A área 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.

PREFEITURA DE ÁGUA BOA
O TRABALHO CONTINUA!

§1º. No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de promover Loteamento Fechado.

§2º. As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno de áreas fechadas, podendo ser desconsiderado este aspecto caso as condições técnicas dos locais não sejam favoráveis ou necessárias.

§3º. Em caso de indeferimento do pedido, a Secretaria Municipal de Planejamento ou demais Secretarias Municipais envolvidas, deverão apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

§4º. Nos Loteamentos Fechados a construção de muro ou cerca divisória, obedecerá o recuo de 4,00m do alinhamento do logradouro público, em uma extensão de no mínimo 50,00m nas testadas, onde forem instaladas as portarias. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos proprietários, ou loteador.

§5º. Se a testada contar com metragem inferior a 50,00m, o recuo será observado durante toda sua extensão.

Art. 8º. As áreas de domínio público, áreas públicas de lazer e vias de circulação, definidas por aprovação dos Loteamentos Fechados, serão concedidas por força de Instrumento de Permissão de Uso por tempo indeterminado, podendo a mesma ser revogada a qualquer momento pela Municipalidade, se houver necessidade devidamente justificada, sem implicar ressarcimento ou pagamento de qualquer indenização por benfeitorias ou acessões levantadas nas áreas objeto da permissão.

Parágrafo único. A Permissão de Uso de que trata esta Lei será outorgada a Associação dos Proprietários independente de Licitação.

Art. 9º. O Poder público ao outorgar a permissão de uso observará os seguintes termos:

§1º. A Permissão de Uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por Decreto do Poder Executivo.

§2º. A outorga da Permissão de Uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§3º. No Decreto de outorga de Permissão de Uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e a conservação dos bens públicos em causa, bem como de que qualquer outra utilização das áreas públicas deverão ser objeto de autorização específica.

Art. 10. Competem aos loteamentos fechados as seguintes restrições e índices urbanísticos:

PREFEITURA DE ÁGUA BOA
O TRABALHO CONTINUA!
Adm. 2013/2016

I- As áreas institucionais, além de serem doadas ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privativa;

II- Os fundos de vale e cursos d'água que estejam na área do loteamento em aprovação, não poderão ser loteados e deverão ficar excluídos do processo de parcelamento, devendo ser consideradas áreas de preservação;

III- Todas as vias públicas constantes do loteamento fechado, antes de serem objeto da concessão, deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de drenagem de águas pluviais (captação e lançamento), de água tratada, conforme diretrizes estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos atuantes no Município ou quem venham lhes substituir; pavimentação asfáltica; sistema de drenagem e manejo de águas pluviais; meio-fio com sarjetas e demarcação das quadras e lotes com marcos de concreto, todos esses serviços especificados tecnicamente em regulamento, através de decreto do Poder Executivo;

IV- Nas vias pavimentadas dos novos loteamentos, a sinalização vertical e horizontal será executada a expensas dos respectivos empreendedores do parcelamento do solo, a partir de projeto previamente aprovado pela Secretaria Municipal de Administração;

V- Os loteamentos fechados situados ao longo das Rodovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), fora dos limites da área delimitada por muro ou outro tipo de tapagem admitido pelo Poder Executivo, porém, integrando o percentual de área destinada a vias públicas exigido por lei;

VI- Nos loteamentos fechados, as vias internas e as áreas de uso comum serão incorporadas ao dominio público, recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, salvo nas áreas institucionais.

VII- As edificações de sedes de clube, sanitários, vestiários e piscinas deverão ser construídas em área específica, ficando vedado o uso de área verde para tal fim.

Art. 11. No ato de recebimento do Alvará Licença do Loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I- Executar as obras de infra-estrutura referidas nesta Lei;

II- Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III- Facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

IV- Apresentar e aprovar os projetos definitivos de infra-estrutura nos órgãos públicos competentes, sendo que o loteador somente poderá efetuar a comercialização dos lotes após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis;

PREFEITURA DE ÁGUA BOA
O TRABALHO CONTINUA!
Adm. 2013/2016

V- Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras prevista nos Incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

§ 1º - As obras que constam no presente Artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º - O prazo para execução das obras e serviços a que se referem os Incisos I e II deste artigo será combinado entre o loteador e Prefeitura, quando da aprovação do Projeto de Loteamento, não podendo ser este prazo superior a 18 (dezoito) meses.

Art. 12. A Associação dos Proprietários de cada Loteamento Fechado tem o dever e obrigação de desempenhar e promover as suas próprias expensas as seguintes disposições:

I – Murar ou Cercar a área do Loteamento Fechado, em conformidade com os projetos previamente aprovados pelos órgãos competentes.
II – Promover a manutenção das Portarias, Sistemas de Segurança e da área para depósito do lixo coletados internamente.
III – Promover a manutenção e conservação do sistema de escoamento de aguas pluviais.
IV – Promover a manutenção e conservação das árvores e vegetação, notadamente a poda e demais quando necessário.
V – Promover a manutenção, limpeza e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento, dos logradouros públicos e da sinalização de transito.
VI – Coletar e Remover o Lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local próprio, junto a Portaria, para recolhimento mediante coleta pública ou em outro local adequado e de livre acesso a coleta pública, devidamente aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento ou responsável.
VII – Construir, manter e conservar o sistema de lazer, em conformidade com o projeto previamente aprovado pelos órgãos competentes da Municipalidade.
VIII – Promover a prevenção de sinistros.
IX – Promover a manutenção, conservação e pagamento do consumo da rede de iluminação pública.
X – Garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.
XI – Distribuir, manter e conservar a rede interna de água e esgoto do Loteamento Fechado.
XII – Efetuar outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 13. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento fechado, os loteadores deverão oferecer fiança bancária ou seguro garantia ou hipoteca de outros bens imóveis, podendo inclusive os próprios lotes do empreendimento, em favor do Município e/ou da concessionária de serviços públicos, pelo prazo máximo de 30 (trinta) meses, correspondentes ao custo total das obras, acrescido de 20% (vinte por cento), a título de suprir possíveis variações de custos dos serviços e obras.

PREFEITURA DE ÁGUA BOA
O TRABALHO CONTINUA!

Parágrafo Único - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

I- O Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

II- Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidas para o loteamento fechado, a município liberará as garantias de sua execução.

Art. 14. Será de inteira responsabilidade da entidade representativa de proprietários de lotes ou dos proprietários do empreendimento a obrigação de desempenhar:

I - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

II - a 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 em local apropriado para armazenamento do lixo domiciliar, com piso em cerâmica, paredes e teto azulejados, ponto de água e esgoto e porta ventilada com tela, voltada para a via pública;

IV - limpeza das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII - outros serviços que se fizerem necessários; e

VIII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

Art. 15. Compete ao Poder Público Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras e manutenção nos bens públicos.

Art. 16. Se a Associação dos Proprietários ou loteador se omitir na prestação dos serviços e deveres elencados nos incisos do art. 10 e demais exigências desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá assumi-los, desde que os equipamentos e instalações possam ser conectados à respectiva rede de serviços públicos, acarretando as seguintes consequências:

I – Perda do caráter de Loteamento Fechado e Revogação da Permissão de Uso dos bens públicos;

II – Possibilidade de Cobrança de Taxas pelo Serviço Público executado;

III – Aplicação de Multa de R$ 1.000,00 (um mil reais) para cada um dos associados da Associação dos Proprietários;

IV – Determinação da retirada de Muros, Portarias e demais fechamentos de exclusividade.

Parágrafo único. Quando o Poder Público determinar a retirada dos fechamentos de exclusividade, portarias, muros e outros, estes serviços deverão ser executados a ônus da Associação de Proprietários, e se não executados no prazo,

PREFEITURA DE ÁGUA BOA
O TRABALHO CONTINUA!

serão realizados pelo Poder público e transferidos todos os custos a Associação dos Proprietários, sem prejuízo da multa ou outras penalidades por infração cometida.

Art. 17. Para efeitos tributários, nos loteamentos fechados, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria e outras relativas ao seu imóvel, e quando for o caso, relativo à fração ideal correspondente.

Art. 18. A Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado poderá controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Parágrafo único. Para que a Associação dos Proprietários promova o controle de acesso à área fechada, poderão ser construídas guaritas em suas entradas, com área máxima de 50,00m², incluídas as coberturas para veículos, desde que não interfira no transito externo do loteamento, com recuo mínimo de 10,00m de alinhamento do logradouro público e demais exigências da Secretaria Municipal de Planejamento ou outra responsável.

Art. 19. As despesas relativas ao controle de acesso à área fechada do Loteamento, bem como toda sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 20. As disposições construtivas e os parâmetros e ocupação do solo, a serem observadas para edificações nos lotes de terreno, deverão atender às exigências definidas pela Legislação Municipal especifica para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado, podendo ser incluída outras restrições urbanísticas.

Art. 21. Após a publicação do decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pela Associação dos Proprietários ou o loteador, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Art. 22. Quando houver a descaracterização do Loteamento Fechado com abertura de uso público das áreas objeto da Permissão de Uso, as mesmas passarão a reintegrar o sistema viário, de lazer e de domínio público do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus ao Município, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento ou cerca divisória e pelos encargos decorrentes será exclusiva da Associação dos Proprietários ou loteador.

§1º. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso, não caberá a Associação dos Proprietários ou loteador qualquer indenização, reembolso ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente efetuadas.

§2º. A extinção ou dissolução da Associação de Proprietários, a alteração da destinação da área, bem como o descumprimento de qualquer obrigação instituída nesta Lei ou no Decreto de Permissão de Uso, implicará na automática perca do

PREFEITURA DE ÁGUA BOA
O TRABALHO CONTINUA!
Adm. 2013/2016

caráter de Loteamento Fechado e consequente revogação da Permissão de Uso, revertendo às áreas de domínio público à disponibilidade e controle do Município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nelas construídas, ainda que necessárias, sem direito a qualquer tipo de pagamento ou indenização.

Art. 23. As Penalidades previstas no art. 16 desta Lei serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, e obrigatoriamente devem conter:

I – data da lavratura;
II – nome e localização do loteamento;
III – descrição dos fatos e elementos que caracterizem infração;
IV – dispositivo legal infringido;
V – penalidade aplicável;
VI – assinatura, nome legível, cargo e matrícula da Autoridade competente que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único. Após a lavratura do Auto de Infração, deverá ser realizada a obrigatória Intimação do Infrator, a ser realizada preferencialmente de modo pessoal, salvo em casos excepcionais em que poderá ser realizada mediante Aviso de Recebimento ou por Edital com publicação em Jornal de circulação no Município e endereço eletrônico de largo acesso, ressalvadas as hipóteses de não existência de tais veículos.

Art. 24. O infrator autuado e devidamente intimado terá o prazo de 15 (quinze) dias para Impugnar o Auto de Infração, contados da data da intimação da lavratura do Auto, sob pena de se presumir verdadeiro todo o conteúdo contido na Autuação.

Art. 25. Não apresentada Impugnação ou julgada improcedente, o Município realizará todos os atos necessários para cumprimento e execução da penalidade imposta.

Parágrafo único. Da decisão que julgar improcedente a Impugnação, caberá Recurso ao Prefeito Municipal, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data da intimação da decisão.

Art. 26. O fechamento indevido ou restrição irregular de vias e espações públicos sem a prévia autorização ou em desconformidade com o disposto pela Municipalidade importará em infração, que será previamente desconstituída, caso os proprietários ou Associação de Proprietários removam os obstáculos no prazo concedido pelo Poder público.

Parágrafo único. Não atendida à determinação de remoção dos obstáculos, o Poder Público poderá removê-los, aplicando as demais penalidades cabíveis e cobrando do proprietário infrator ou Associação os encargos dos custos referentes à remoção.

PREFEITURA DE ÁGUA BOA
O TRABALHO CONTINUA!
Adm 2013/2016

Art. 27. Os prazos para fins de atendimento desta Lei, salvo disposição expressa em contrário, serão definidos pela discricionariedade da Autoridade competente, mediante critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

Art. 28. A Associação dos Proprietários deverá afixar em local visível nas entradas do Loteamento Fechado, placa com os seguintes dizeres obrigatórios:

I – Denominação do Loteamento;
II – Citação do Decreto que regulamenta a Permissão de Uso da área de domínio público, nos termos desta Lei municipal;
III – Nome da Associação dos Proprietários com número de CNPJ e/ou inscrição municipal.

Art. 29. Ocorrendo omissões nesta lei, aplicam-se subsidiariamente às suas disposições a legislação federal, estadual e municipal, dentre as quais a Lei Complementar nº. 47/2009 e suas alterações, que dispõe sobre o Plano Diretor; Lei nº. 002/1983 Código de Obras e Posturas e Lei Complementar nº. 017/2001 Código Ambiental.

Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições contrarias.

MAURO ROSA DA SILVA
Prefeito Municipal

LUIZ OMAR PICHETTI
Secretario Municipal de Administração

MENSAGEM DO PROJETO DE LEI Nº 1252, DE 29 DE MAIO DE 2014.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Submeto a apreciação de Vossas Excelências o Projeto de Lei nº 1252/2014, que "Dispõe sobre os Loteamentos Fechados e Conjunto Residencial Fechado no Município de Água Boa-MT", objetivando regularizar as normativas acerca dos loteamentos fechados.

É notório o desenvolvimento do município e, neste contexto os condomínios tornaram-se um produto atrativo tanto para os investidores quanto para aqueles que pretendem construir suas residências neste modelo habitacional.

Deste modo, procurando regulamentar os loteamentos fechados salvaguardando o interesse público, encaminhamos o Projeto para análise e aprovação do Poder Legislativo.

Contando mais uma vez com a costumeira atenção dos Ilustres Vereadores que compõem este Parlamento; para aprovação deste Projeto de Lei, a bem da comunidade.

Atenciosamente.

MAURO ROSA DA SILVA
Prefeito Municipal

LUIZ OMAR PICHETTI
Secretario Municipal de Administração

PREFEITURA DE ÁGUA BOA
O TRABALHO CONTINUA!
Adm. 2013/2016