

=LEI Nº 3.102, DE 06 DE FEVEREIRO DE 2018=
Projeto de Lei de autoria do Poder Executivo Municipal (Prefeito Gilberto César Barbetti)

"Regulamenta no âmbito do Município de Morro Agudo o condomínio de lotes e o loteamento de acesso controlado e dá outras providências."

GILBERTO CÉSAR BARBETI, Prefeito Municipal de Morro Agudo, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz público que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A presente Lei estabelece normas para a execução e aprovação de Projeto de Condomínio de Lotes e de Loteamento de Acesso Controlado, observadas as demais disposições legais pertinentes.

§1º - Considera-se para fins da presente Lei, Condomínio de Lotes a área ou gleba destinada à implantação de um condomínio que será composto por lotes, os quais estarão necessariamente vinculados a uma fração ideal das áreas comuns em proporção a ser definida no ato da sua instituição pelo loteador e analisada e aprovada pelo Poder Público.

§2º - Considera-se propriedade individualizada a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponde à fração de terreno individualizada dentro da gleba do loteamento passível de obtenção de matrícula junto ao cartório de registro de imóveis competente localizada.

§3º - Considera-se área de uso comum aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, praças, áreas verdes, equipamentos urbanos, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

§4º - Considera-se Loteamento de Acesso Controlado a espécie de parcelamento do solo urbano cujo perímetro é cercado ou murado, com a autorização municipal para que associação civil de proprietários, titulares de direitos ou moradores controle o acesso de pessoas e de veículos mediante a sua identificação e o seu cadastramento, vedado, porém, bloquear-lhes o trânsito se estiverem identificados, nos termos do art. 2º, §8º da Lei Federal nº 6.766/79.

CAPÍTULO II
DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 2º - A área ou gleba destinada à implantação de um Condomínio de Lotes torna-se indivisa e deverá atender às seguintes condições:

- I** - os requisitos urbanísticos previstos na lei vigente;
- II** - possuir área inferior a 25 ha (vinte e cinco hectares);
- III** - não impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado;
- IV** - não estar situado em:
 - a)** - terrenos alagadiços ou sujeitos à inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento adequado das águas;
 - b)** - terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
 - c)** - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências formuladas pela Prefeitura;
 - d)** - terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem edificações;
 - e)** - áreas sujeitas à preservação permanente - APP;
 - f)** - áreas contendo matas, florestas ou outras formas de vegetação, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;
 - g)** - áreas cujas características naturais o Poder Público Municipal tenha interesse em defender e proteger;
 - h)** - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

Parágrafo único - Quando necessário, nas hipóteses previstas neste artigo, a Prefeitura indicará ao interessado, com base em detalhado e circunstanciado laudo técnico elaborado por profissional habilitado, as obras e serviços que deverão ser executados previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 3º - O Condomínio de Lotes é de uso exclusivamente residencial, sendo permitida a construção de apenas uma unidade residencial unifamiliar em cada unidade territorial privativa.

Art. 4º - Da área total objeto do Condomínio de Lotes serão reservados percentuais conforme disciplina a legislação competente e órgãos licenciadores destinados às áreas de uso institucional e para áreas verdes / sistema de lazer.

Parágrafo único - As áreas previstas no caput deste artigo deverão localizar-se fora dos limites da área do Condomínio de Lotes, devendo ser contígua ou próxima à área do Condomínio de Lotes.

Art. 5º - O Condomínio de Lotes, obrigatoriamente, deverá ser fechado na sua totalidade, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção, após aprovação da Divisão de Engenharia e Obras Públicas da Prefeitura Municipal de Morro Agudo.

Art. 6º - A declividade máxima das vias de circulação interna será de 25% (vinte e cinco por cento).

§1º - A largura mínima das vias de circulação interna será de 12,00 m (doze metros) e esta terá passeio mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e a largura máxima será de 18,00 m (dezoito metros), sendo que 1/3 (um terço) da largura da via será destinada à construção de passeios.

§2º - As vias destinadas ao uso exclusivo de pedestre não poderão ter largura inferior a 6 (seis) metros.

Art. 7º - O sistema viário interno do Condomínio de Lotes deverá articular-se com sistema viário público existente ou projetado.

Art. 8º - A área das unidades territoriais privativas será de no mínimo 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e no máximo 1.000,00 m² (mil metros quadrados), sendo a testada mínima de 10 m (dez metros) para as vias de circulação interna, sendo vedado o desdobro/subfracionamento da unidade territorial privativa.

Art. 9º - Será obrigatória a execução das seguintes obras e equipamentos urbanos por parte do empreendedor da gleba destinada ao Condomínio de Lotes:

I - abertura das vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas à compactação e pavimentação poliédrica ou similar, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

II - obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

III - construção de sistema de abastecimento de água potável conforme normas e padrões técnicos e exigências legais do Setor de Água e Esgoto municipal ou dos órgãos competentes;

IV - implantação de rede coletora de esgoto doméstico (inclusive com bombeamento, se necessário) e de estação de tratamento ou alternativa com projetos elaborados conforme normas do Setor de Água e Esgoto ou dos órgãos ambientais competentes, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada;

V - obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

VI - construção de rede de energia elétrica, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VII - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros; conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

VIII - obras destinadas à sinalização vertical e horizontal das vias, bem como identificação do nome dos logradouros e praças pertencentes ao condomínio;

§1º - As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo de 2 (dois) anos, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico que for aprovado pelo Poder Público Municipal.

§2º - A execução das obras previstas no caput deste artigo, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil, será necessariamente vistoriada e aprovada pela fiscalização da Divisão de Engenharia e Obras Públicas.

§3º - Os equipamentos e serviços urbanos aprovados dentro do Condomínio de Lotes serão mantidos exclusivamente pelos condôminos do loteamento.

Art. 10 - Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio de Lotes, o mesmo tornar-se-á indissolúvel, ficando sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação as suas áreas internas, os serviços de coleta e remoção de lixo domiciliar levando-os até a portaria do condomínio, conservação do calçamento ou sistema ecológico de pavimentação, limpeza das vias de circulação, instalação e manutenção de redes de água, esgoto sanitário, drenagem pluvial e iluminação das vias de circulação, arborização, pavimentação e aterros, dentre outros serviços comuns ofertados à coletividade e de natureza essencial, devendo respeitar os critérios de acessibilidade previstos em normas federais.

Art. 11 - Para aprovação e implantação do Condomínio de Lotes pela Prefeitura Municipal de Morro Agudo será observado o disposto na Lei Complementar Municipal nº 009, de 27 de setembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Morro Agudo) e na Lei 750, de 04 de dezembro de 1979 (Lei do uso e ocupação do solo) e demais leis municipais competentes em vigência.

Art. 12 - Uma vez aprovado, o projeto de Condomínio de Lotes não poderá ser modificado.

Art. 13 - As edificações a serem construídas no Condomínio de Lotes serão analisadas, fiscalizadas e aprovadas de maneira individual (conforme as respectivas unidades territoriais privativas) posteriormente à elaboração da Convenção de Condomínio, sendo a Divisão de Engenharia e Obras Públicas do Município o órgão responsável para esta análise, fiscalização e aprovação.

Art. 14 - O Condomínio de Lotes poderá ser instituído dentro da área urbana dos limites do Município de Morro Agudo somente se obedecidos todos os requisitos legais para tanto e somente após a aprovação da Divisão de Engenharia e Obras Públicas, devendo ser acompanhado de documentos que versem sobre a configuração do condomínio, o padrão construtivo, assim como a área (máxima e mínima) e a altura das edificações, além de termos de anuência dos condôminos; informações estas que serão submetidas à análise e aprovação do poder público municipal.

Art. 15 - O acesso ao perímetro fechado do loteamento por não moradores poderá ser controlado e impedido, salvo a entrada de servidores públicos, ou funcionários de concessionárias e ou de autarquias prestadoras de serviço público no exercício de suas funções.

Art. 16 - No caso de lotes integrantes de Condomínio de Lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do Poder Público Municipal, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

CAPÍTULO III DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 17 - Fica autorizado, nos termos do §8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/79, a instituição de Loteamento de Acesso Controlado cujo regramento do controle de acesso será analisado, homologado e autorizado por ato do Poder Executivo Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes devidamente identificados ou cadastrados.

§1º - O representante legal da pretensa outorga para controle do Loteamento de Acesso Controlado deverá elaborar o regulamento do cadastramento de pedestres e condutores de veículos, bem como demais regras e dispositivos que serão utilizados na operacionalização do referido loteamento e submeter à Prefeitura Municipal para análise e, se em conformidade, homologação e expedição da autorização competente para implementação do objeto previsto neste capítulo, que se consubstanciará na forma de Decreto de autorização.

§2º - Na ocorrência de displicência, de atuação irregular ou fora dos padrões estabelecidos no regulamento ora homologado e autorizado pela Prefeitura Municipal, poderão os cidadãos, eventualmente, interpor denúncias por escrito e devidamente fundamentadas, as quais deverão ser protocolizadas gratuitamente no Setor de Protocolo Geral da Prefeitura Municipal.

§3º - A Prefeitura Municipal analisará em até 15 (quinze) dias úteis (contados do primeiro dia útil seguinte ao do protocolo) as eventuais denúncias apresentadas conforme o parágrafo anterior, respeitando sempre o direito de defesa e contraditório.

§4º - Após conclusão da averiguação da denúncia e, na ocorrência de displicência, falta ou irregularidade comprovada pela Prefeitura Municipal quanto à atuação dos responsáveis pelo controle de acesso do Loteamento de Acesso Controlado, poderão, conforme a gravidade da situação, serem aplicadas isoladamente ou cumulativamente as seguintes sanções:

I - Advertência por escrito com arquivamento de cópia do termo no processo do loteamento custodiado no Setor de Tributação e Cadastro Imobiliário;

II - Multa no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais);

III - Cassação da autorização do controle de acesso do loteamento;

IV - Demais providências legais competentes.

§5º - A alteração do regulamento do Loteamento de Acesso Controlado somente poderá entrar em vigor após análise, homologação e aprovação da Prefeitura Municipal, que expedirá Decreto para tal finalidade.

§6º - A entidade ou os cidadãos cuja autorização prevista neste capítulo seja emitida em seu nome serão sempre os responsáveis legais de eventuais danos ou prejuízos cometidos a terceiros, respondendo perante a lei acerca de suas ações ou omissões.

Art. 18 - O Loteamento de Acesso Controlado deverá ser fechado na sua totalidade com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção, devendo para tal ser aprovado pela Divisão de Engenharia e Obras Públicas da Prefeitura Municipal de Morro Agudo.

Art. 19 - O Loteamento de Acesso Controlado será autorizado desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos na lei vigente;

II - possuir área inferior a 25 ha (vinte e cinco hectares);

III - não prejudique a continuidade da malha viária urbana e em especial não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

IV - não esteja situado em:

a) - terrenos alagadiços ou sujeitos à inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento adequado das águas;

b) - terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

c) - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências formuladas pela Prefeitura;

d) - terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem edificações;

e) - áreas sujeitas à preservação permanente - APP;

f) - áreas contendo matas, florestas ou outras formas de vegetação, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;

g) - áreas cujas características naturais o Poder Público Municipal tenha interesse em defender e proteger;

h) - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

Parágrafo único - Quando necessário, nas hipóteses previstas neste artigo, a Prefeitura indicará ao interessado com base em detalhado e circunstanciado laudo técnico elaborado por profissional habilitado as obras e serviços que deverão ser executados previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 20 - O Poder Executivo, por meio de decreto, autorizará à associação civil de proprietários de imóveis, titulares de direito ou moradores do Loteamento de Acesso Controlado, desde que não tenha fins econômicos, a controlar o acesso de pessoas e de veículos mediante a sua identificação e o seu cadastramento, bem como administrar, conservar, manter e disciplinar a utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento.

Parágrafo único - Será admitida como associação civil legítima de representação dos proprietários de imóveis, titulares de direito ou moradores do Loteamento de Acesso Controlado aquela legalmente constituída e que reúna o maior número de proprietários, titulares de direito ou moradores, após procedimento de seleção, se for o caso.

Art. 21 - As vias de circulação, equipamentos comunitários e espaços de uso livre do Loteamento de Acesso Controlado são bens públicos municipais, onde fica garantido o direito de acesso de qualquer pessoa devidamente identificada.

Art. 22 - O sistema viário do Loteamento de Acesso Controlado deverá articular-se com sistema viário público existente ou projetado.

Art. 23 - A declividade máxima das vias de circulação do Loteamento de Acesso Controlado será de 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 24 - Da área total objeto do Loteamento de Acesso Controlado serão reservados percentuais conforme disciplina a legislação competente e órgãos licenciadores destinados às áreas de uso institucional e para áreas verdes / sistema de lazer.

Parágrafo único - As áreas para uso público do Loteamento de Acesso Controlado, excetuadas aquelas destinadas à composição de vias públicas, deverão localizar-se fora dos limites da área do loteamento de acesso controlado devendo, porém, ser contíguas ou próximas à área deste.

Art. 25 - O processo de autorização e implantação do Loteamento de Acesso Controlado seguirá o disposto na legislação competente em vigor.

Art. 26 - O Poder Executivo fica autorizado a regulamentar a presente lei no que couber, visando dar-lhe fiel cumprimento.

Art. 27 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação ficando revogadas todas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO/SP, 06 DE FEVEREIRO DE 2018.

GILBERTO CÉSAR BARBETI
- Prefeito Municipal -

Registrada e publicada na Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, em data supra.

RODRIGO APARECIDO DOS SANTOS PUGIM
- Analista Administrativo Pleno -