LEI Nº 1.619, DE 25 DE JULHO DE 2023

Dispõe sobre o Loteamento de Acesso Controlado e Condomínio de lotes no Município de Matias Barbosa e dá outras providências.

O Povo do Município de Matias Barbosa, por seus representantes, decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 1º - O loteamento de acesso controlado e o condomínio de lotes somente serão autorizados nas zonas onde se permitam o uso habitacional, assim definidos na Lei Municipal de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento.

Art. 2º - O loteamento de acesso controlado e o condomínio de lotes previstos nesta Lei não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios, canais e outros recursos hídricos públicos, sem prejuízo das reservas das faixas de domínio público e não edificáveis, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo único - Caso o poder público não consiga acessar o corpo hídrico por acesso externo ao condomínio, fica ressalvado o direto de acesso por vias internas do condomínio.

Art. 3º - É vedado impedir ou restringir o acesso ao loteamento de acesso controlado e ao condomínio de lotes às autoridades públicas federais, estaduais e/ou municipais, no exercício de suas funções, independentemente de cadastro, incluindo aqueles que exerçam função pública por delegação ou autorização, nos termos da Lei.

Art. 4º - Qualquer construção somente poderá ser iniciada no loteamento de acesso controlado ou no condomínio de lotes após aprovação do projeto e concessão dos respectivos alvarás, sem prejuízo de outras exigências administrativas e do exercício do poder de fiscalização.

Parágrafo único - As construções deverão obedecer às disposições dos regulamentos do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes, se houver, que poderão fixar regras arquitetônicas e construtivas mais exigentes que aquelas previstas na legislação.

Art. 5º - Sem prejuízo as demais legislações, para a aprovação os projetos deverão observar as seguintes disposições:

I - atendam a todos os requisitos de loteamento previstos nesta Lei, ressalvadas as disposições específicas previstas neste capítulo;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - garantam acesso às glebas confrontantes indicadas pelo poder público, mediante via de acesso do lado externo ao perímetro de fechamento do loteamento de acesso controlado ou do condomínio de lotes;

IV - o cumprimento pela entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores ou dos condôminos das obrigações previstas nas legislações municipais, estaduais e federais pertinentes;

V - fechamento do perímetro do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes, podendo o poder público impor restrições quanto ao tipo e forma de fechamento, para garantir a segurança pública;

VI - os equipamentos comunitários e áreas institucionais estejam fora do limite de fechamento e sem restrições de acesso;

VII - as portarias de acesso ao loteamento de acesso controlado ou ao condomínio de lotes:

a) estejam contempladas no projeto para prévia aprovação pelo órgão municipal competente;

b) permitam acesso ao sistema viário e possuam altura e largura compatíveis com a circulação de veículos de grande porte.

Art. 6º - A Administração Pública poderá, sem restrições, fiscalizar as obras realizadas no loteamento de acesso controlado ou no condomínio de lotes, bem como as condições das vias, praças e demais bens públicos neles existentes e quaisquer alterações ao projeto, a qualquer tempo, deverão ser submetidas a prévia autorização pelo poder público e observar as normas vigentes na data do requerimento.

CAPÍTULO II
LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 7º - Considera-se Loteamento de Acesso Controlado - LAC, o parcelamento com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não residentes, sem prejuízo de outras exigências da legislação federal e estadual.

Parágrafo único - É vedado impedir ou restringir o acesso ao LAC a pessoa não residente, desde que devidamente identificada, independentemente do meio de locomoção ou de transporte.

Art. 8º - Além das obrigações previstas nos Art. 1º a 6º desta Lei, para a aprovação da proposta de Loteamento de Acesso Controlado é obrigatória:

I - a constituição de entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores, sem fins econômicos, observando as regras contidas nesta Lei e demais normas pertinentes;

II - sejam desempenhados pela entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns, conforme a seguir:

a) serviços de manutenção e poda de árvores localizadas nas áreas públicas e de uso comum, mediante autorização do órgão competente;

b) manutenção e preservação das áreas verdes, quando dispostas no interior do LAC, inclusive com a realização das obras necessárias para a conservação e/ou reforma das praças existentes;

c) distribuição das correspondências e encomendas no interior do LAC, salvo se prestados pela empresa de Correios ou outra instituição pública ou privada, de forma regular;

d) existência de placa informativa, de fácil acesso e visibilidade na portaria, explicando que o acesso ao loteamento é livre a qualquer pessoa devidamente identificada.

§ 1º - As áreas públicas que serão objeto de manutenção, serão definidas por ocasião da aprovação do loteamento, e compete ao Município determinar, aprovar e fiscalizar as obras necessárias à manutenção.

§ 2º - Todas as benfeitorias realizadas nos bens públicos situados no LAC, inclusive em razão das obrigações previstas nesta Lei, pertencerão ao Município, independentemente de pagamento ou indenização.

§ 3º - Os proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores dos imóveis situados no interior do LAC sujeitam-se à normatização e à disciplina constante nesta Lei, no regulamento do loteamento, se houver, e no ato constitutivo da entidade representativa, e as despesas necessárias para suportar o cumprimento das obrigações legais previstas e para consecução dos seus objetivos serão fixadas em cotas individuais, conforme legislações municipais, estaduais e federais pertinentes.

§ 4º - São de propriedade do Município os equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, a partir da data do registro do loteamento.

Art. 9º - A extinção, dissolução ou desvio de finalidade da entidade, bem como a alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei, serão apuradas mediante regular processo administrativo, com garantia do contraditório e ampla defesa, implicando:

I - na hipótese de alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei:

a) advertência e notificação à entidade, fixando prazo para regularização, observas as disposições e prazos previstos como regra geral no Código Municipal de Posturas;

b) imposição de multa incidente sobre todos os lotes do LAC, cujo valor será fixado em 2,0% (dois por cento) do valor venal de cada imóvel, caso não sanadas as irregularidades, respondendo a entidade representativa de proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores pelo pagamento do valor global da multa e cada proprietário, de forma solidária, pelo pagamento da multa referente ao seu imóvel;

II - na ocorrência de reiteradas reincidências no cometimento das infrações previstas no inciso I deste artigo, ou descumprimento do prazo fixado para regularização, ou ainda, no caso de extinção dissolução ou desvio de finalidade da entidade:

a) extinção da característica de Loteamento de Acesso Controlado, com abertura imediata das portarias e demais pontos de controle de acesso;

b) retirada das benfeitorias, tais como fechamentos e portarias, no prazo máximo de 2 (dois) meses, sob responsabilidade da entidade representativa de proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores.

III – terá revogado o acesso controlado aqueles loteamentos que vierem a ser transformados em bairros.

§ 1º - Não cumprido o disposto no inciso II, alínea "b", do *caput* deste artigo, o Município promoverá a abertura das portarias e demais pontos de controle de acesso, cabendo aos proprietários dos lotes o ressarcimento de todos os custos respectivos.

§ 2º - A multa prevista no inciso I, alínea "b", do caput deste artigo deverá ser paga em até 30 (trinta) dias, a contar da intimação do responsável, sob pena de cobrança administrativa ou judicial, observadas as disposições do Código Tributário Municipal, inclusive quanto às regras de parcelamento.

Art. 10 - A aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, assim como sua regulamentação, será feita através de Decreto Municipal.

Art. 11 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Matias Barbosa, 25 de julho de 2023.

Carlos Roberto Mendes Lopes
Prefeito Municipal

Certifico que nesta data foi dado publicidade Ao presente ato normativo por afixação em local próprio e de acesso ao público, nos termos do § 1 º do artigo 110 da Lei Orgânica Municipal.

Matias Barbosa, 26 de 07 de 23

Servidor Responsável