

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTO FECHADO NO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ, DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

GENÉSIO LEANDRO VIEIRA, prefeito do Município de Porto feliz, estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal de Porto feliz aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Artigo 1º - Considera-se loteamento fechado aquele realizado em área rural, urbana ou de expansão urbana, com separação da área utilizada da malha viária urbana ou da área rural adjacente, destinado a fins de habitação e recreação, área dotada de excepcionais condições naturais, implementadas com equipamentos urbanísticos de alta qualidade, submetida a administração das áreas comuns a regime de condomínio, com explícita definição de responsabilidades administrativas, e presentes, ainda, as seguintes condições:

I – Atendimento de todas as disposições contidas na Lei Municipal n.º 2.545, de 25/5/82, inclusive das exigências do INCRA;

II – Área do loteamento não superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados);

III – O loteamento destinada à categoria de uso residencial, não podendo ser permitido mais que uma habitação por lote;

IV – Os lotes com área não inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) para que o loteamento possa prevalecer-se das disposições do artigo 79 da Lei n.º 2.598, de 31/10/83, e artigo 91 da Lei n.º 2.545, de 25/5/82;

V – O loteamento admitido em zona ou regiões estabelecidas pelo órgão competente da municipalidade.

Artigo 2º - A Prefeitura poderá autorizar a constituição de loteamentos fechados, desde que sob forma de condomínio, conforme

disposto da Lei Federal n.º 4.591/64, e mediante as seguintes exigências:

- a) As áreas destinadas ao sistema viário, de lazer e recreação e áreas verdes deverão corresponder a 25% (vinte e cinco por cento) do total da área a ser loteada, não podendo, após aprovação da Prefeitura, Ter sua destinação alterada para atividades diversas de uso comum, conforme previsão em convenção condominial devendo, caso sejam incorporadas ao domínio público, por força desta Lei, ser objeto de concessão de uso especial aos seus moradores,
- b) Estabelecer, através da convenção condominial e conforme disposto no artigo 8º da Lei Federal n.º 4.591/64, a fração ideal que caberá a cada lote, para efeito da proporção com que cada condômino se obrigará na incidência de todos os encargos de manutenção, conservação e impostos e taxas que recaírem sobre o loteamento;
- c) Constar, no contrato padrão para a venda dos lotes, de maneira explícita, além das disposições do item anterior, todas as demais definições de responsabilidades administrativas;
- d) O condomínio executará todos os serviços que, em princípio, são municipais, ficando isento de pagamento das correspondentes taxas;
- e) Se o condomínio se omitir na prestação dos serviços de que trata a alínea anterior, assumi-los-á a Prefeitura, com as seguintes conseqüências:
 - 1- Perda da característica de loteamento fechado;
 - 2- 'Perda da isenção das taxas;
 - 3- Pagamento de multa correspondente a 100 % (cem por cento) do valor do Imposto Imobiliário devido no último exercício;

- 4- Reversão à municipalidade de todas as áreas, objeto da concessão, e incorporação ao seu patrimônio de todas as benfeitorias nelas construídas.

Artigo 3º - Para efeitos administrativos e fiscais, a área global de loteamento fechado será considerada como uma unidade.

§ 1º - Os impostos imobiliários serão devidos pelo total da área do loteamento, deduzidos os valores concernentes às vias e logradouros.

§ 2º - A administração do condomínio será considerada contribuinte do imposto, imobiliário ou de serviços, com responsabilidade pelo recolhimento de todos os tributos devidos pelo condomínio ou por condôminos isolados.

Artigo 4º - A aprovação do loteamento fechado estará condicionada à apresentação de compromisso por parte do loteador visando promover em prazo adequado e razoável, a ser fixado pela Prefeitura, melhoramentos urbanos e execução dos equipamentos compatíveis com o local.

Artigo 5º - Nos loteamentos fechados, os espaços livres de uso comum, destinados ao sistema de recreação, poderão receber construção de equipamentos próprios para lazer tais como parque infantil, piscinas, pistas de corrida, e quadras de esportes.

Artigo 6º - O loteamento poderá ser cercado por meio de muro ou de outro sistema de tapagem admitido pela Prefeitura, e ficar sujeita ao critério da administração do condomínio a entrada de pessoas, exceção feita a servidores públicos municipais no desempenho de suas funções

Artigo 7º - esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Porto Feliz, 15 de março de 1.984

Genésio Leandro Vieira
Prefeito Municipal

Publicada pela imprensa local e registrada no livro próprio da diretoria de Administração da Prefeitura, 15 de março de 1.984

Nelson Tabarro
Diretor