LEI N° 1314 DE 13 DE JULHO DE 2005

Dispõe sobre a Constituição de Loteamento Fechados no Município de Araruama, faculta a definição e Permissão de Uso, a Título Precário, das Áreas Públicas de Lazer e das Vias de Circulação e dá outras providências.

A Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1°. – Para os fins desta lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, conforme Art. 13° da Lei Municipal 458/81.

Parágrafo Único – A dimensão dos lotes de loteamento fechado, será de 70% (setenta por cento) do lote da zona que será implantado.

Art. 2°. – As áreas públicas e lazer e as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento fechado, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal n° 6766/79, com as alterações dadas pela Lei Federal n° 9785/99 e das demais exigências da legislações estaduais e municipais.

Art. 3°. – A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade e serão outorgadas por decreto exarado pelo poder Executivo do Município.

Art. 4°. – As áreas públicas, definidas por ocasião do projeto de loteamento, deverão obedecer as seguintes disposições:

I – Uma parte correspondente, no mínimo, a 6% (seis por cento) da área total do empreendimento que será doada ao Município de Araruama, devendo estar situada com frente para via pública, externamente ao loteamento, contígua ao mesmo e mantida sob a responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no Projeto, até que o Município de Araruama exerça plenamente a função;

II – Uma parte correspondente a 20% (vinte por cento) da área total dos lotes destinadas à área de lazer.

Parágrafo Único – A doação de que trata o inciso I deverá ser transferida ao Município por escritura pública, conforme previsto na Lei Municipal n° 373/77 Art. 60°, parágrafo único.

Art. 5°. – A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana.

§ 1°. – No ato da solicitação da consulta prévia deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.

§ 2°. – As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de entorno às áreas fechadas.

§ 3°. – Nos loteamentos fechados os afastamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 5 (cinco) metros. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários.

§ 4°. - Em caso de indeferimento do pedido em face do exposto no § 1°, a Secretaria de Obras e Urbanismo, deverá apresentar razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 6°. – Quando as diretrizes viárias definidas pelo Município de Araruama secionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescente poderão ser fechadas.

Art. 7°.- As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objetos de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogado a qualquer momento pelo Município de Araruama, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo Único – A permissão de uso referida no Art. 2°. – desta Lei será outorgada à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Art. 8°. – Fica o Município de Araruama autorizado a outorgar o uso de que trata o Art. 2°, nos seguintes termos:

§ 1°. – As permissões de uso dos loteamentos serão facultadas por Decreto do poder Executivo e formalizadas individualmente, através de Termo de Permissão de Uso próprio a cada Loteamento fechado construído.

§ 2°. – A outorga da permissão de uso deverá constar do registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3°. – No decreto de outorgada permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e a conservação dos bens públicos em causa.

Art. 9 °. – Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar na área outorgada:

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 na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV – limpeza das vias públicas;

V – prevenção de sinistros;

VI – implantação, da rede de iluminação pública; implantação, manutenção e conservação de rede de esgotos e águas quando o loteamento tiver um único ponto de medição, no caso de ligação independente por lote a manutenção ficará a cargo da concessionária responsável pelo abastecimento de água no Município de Araruama;

VII – outros serviços atinentes que se fizerem necessários;

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

Parágrafo Único – A Associação de Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 10°. – Caberá ao Município de Araruama a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 11°. – Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços, houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, o Município de Araruama assumi-los-á, determinado o seguinte:

I – perda de caráter de loteamento fechado e conseqüente revogação da permissão de uso;

II – pagamento de multa correspondente a 0,1 UFISA/m² de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo Único – Quando o Município de Araruama determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão

realizados pelo ente público, cabendo à própria Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 12°. – Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Art. 13°. – As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 14°. – As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observadas para edificações nos lotes de terrenos deverão atender as exigências definidas pela Legislação Municipal para a zona de uso e onde o loteamento estiver localizado.

Art. 15°. – 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, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Art. 16°. – Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos.

Parágrafo Único – Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 17°. – Após a aprovação e implantação do empreendimento, nenhuma taxa extra será cobrada ao loteador pelo poder público municipal, salvo imposto territorial e predial urbano, devido individualmente pelos lotes e a taxa de contrato no ato da permissão de uso.

Art. 18°. – Os loteamentos que foram fechados sem a devida permissão de uso das áreas públicas, e encontram-se em situação irregular, poderão enquadrar-se nas exigências constantes desta lei, no prazo de 180 dias a partir da publicação desta, podendo este prazo ser prorrogado, se estiverem sendo atendidas as exigências do Poder Público Municipal, sob pena de aplicação de multa, nos moldes do Art. 19°.

Art. 19°. – As penalidades previstas na presente lei serão processadas através de Auto Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

I – data da lavratura;

II – nome e localização do loteamento;

III – descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV – dispositivo legal infringido;

V – penalidade aplicável;

VI – assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo Único – Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no Diário Oficial do Município.

Art. 20°. – As Associações de Proprietário, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:
- (denominação do loteamento)

PERMISSÃO DE USO (n° e data**), REGULAMENTADA PELO DECRETO (**n° e data**) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (**n° e ano**) OUTORGADA À (**razão social da associação, n° do CNPJ e/ou Inscrição Municipal).

Art. 21°. – Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade, a ser apresentada pelo atuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de lavratura do auto, sob pena de revelia.

Art. 22°. – A decisão definitiva, que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado, deverá ser cumprida no prazo de 10(dez) dias contados da data da comunicação.

Art. 23°. – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, 13 DE JULHO DE 2005

Lei publicada no jornal Notícia Local, edição n° 428 de 29 de julho de 2005.