



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

JUSTIFICATIVA

CÂMARA MUNICIPAL - MOCOCA -		
PROTOCOLO		
NÚMERO	DATA	RÚBRICA
0246	23.02.18	FB

Trata-se de Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a regularização de loteamentos fechados com acesso controlado no Município de Mococa.

Ocorre que, a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, incluiu o parágrafo 8º no artigo 2º da Lei nº 6.766/79 com a finalidade de introduzir, no Brasil, a possibilidade de criação de loteamentos fechados de acesso controlado, até então sem previsão legal:

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Essa modalidade de loteamento, em que se preza, especialmente, pela segurança dos moradores do local, era uma aspiração de grande parte dos municípios do país, tendo a Lei Federal finalmente autorizado-a.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

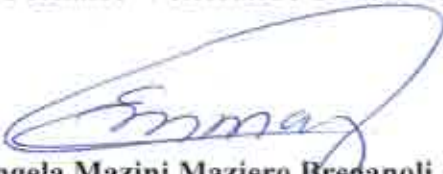
PODER LEGISLATIVO

No entanto, a própria Lei nº 13.465/17 determinou, com a inclusão do artigo 36-A na Lei nº 6.766/79, que haveria necessidade de regulamentação no âmbito municipal, para que a modalidade de loteamento fechado de acesso controlado pudesse ser criada em cada Município.

Assim, logo após a aprovação da Lei Federal, moradores de alguns bairros da cidade estiveram na Câmara Municipal com o intuito de pleitear a elaboração de uma lei municipal para a instituição dos loteamentos fechados em Mococa.

Pelos motivos acima apresentamos este Projeto de Lei Complementar para apreciação dos Nobres Vereadores.

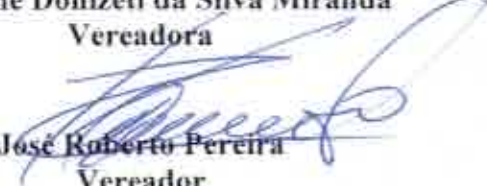
Plenário Venerando Ribeiro da Silva, 22 de fevereiro de 2018.


Elisângela Mazini Maziero Breganoli
Vereadora


Aloysio Taliberti Filho
Vereador


Daniel Grotto
Vereador


Valdirene Donizeti da Silva Miranda
Vereadora


José Roberto Pereira
Vereador


Eduardo Ribeiro Barison
Vereador



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 01, DE 23 DE FEVEREIRO DE 2018

“Dispõe sobre a regularização de loteamentos fechados com acesso controlado no Município de Mococa”.

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de **Mococa**, em sessão realizada no dia ____ de ____ de 2018, aprovou o Projeto de Lei Complementar nº ____/2018, de autoria dos Vereadores Elisângela Mazini Maziero Breganoli, Valdirene Donizeti da Silva Miranda, Aloysio Taliberti Filho, José Roberto Pereira, Daniel Giroto e Eduardo Ribeiro Barison, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Esta Lei Complementar dispõe sobre a regularização de loteamentos fechados com acesso controlado no Município de Mococa.

Art. 2º. Os loteamentos que, na data da publicação desta Lei Complementar, comprovadamente, já estiverem fechados no seu todo ou em parte, por muro ou outro elemento de vedação de acesso, poderão ter seu fechamento regularizado desde que:

I - já estivessem regularmente aprovados pelos órgãos públicos e registrados no Cartório de Registro de Imóveis;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

II - seja providenciada, previamente, a regularização do parcelamento do solo, caso se trate de loteamento irregular;

III - o fechamento não obstrua ou interfira no trânsito de ruas ou avenidas que façam ligação com outros loteamentos ou outras vias;

IV - seja previamente constituída pessoa jurídica, na modalidade associação civil sem fins lucrativos, que represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes e, que esta comprove, previamente, que convocou, de forma expressa, todos os proprietários de lotes para participarem de assembleia com finalidade específica para deliberação quanto ao fechamento do loteamento, e que houve aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia;

V - a Associação de Proprietários responsabilize-se pela manutenção dos bens e execução dos serviços públicos na área fechada com controle de acesso;

VI - no prazo máximo de 2 (dois) anos, após a publicação desta Lei Complementar, a Associação de Proprietários protocole junto à Prefeitura Municipal, pedido de regularização de fechamento, que deverá ser instruído com cópia de Ata de Assembleia cuja



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

pauta específica seja a deliberação dos proprietários pelo fechamento, nos termos do inciso IV, além dos seguintes documentos:

a) planta da área a ter seu fechamento regularizado, com indicação de suas divisas e confrontantes, das áreas verdes e de lazer e das vias públicas, bem como de todos os lotes existentes dentro do perímetro fechado, nos moldes dos projetos urbanísticos dos loteamentos;

b) memorial descritivo da área a ser fechada;

c) prova da constituição de entidade jurídica representante dos proprietários da área em questão;

d) comprovação de que o loteamento já estava fechado, quando da publicação da presente Lei Complementar.

Art. 3º. Quando da regularização do fechamento, as áreas verdes e de lazer, as vias de circulação fechadas e, excepcionalmente, as áreas institucionais, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado à Associação de Proprietários a qual ficará responsável pela manutenção das mesmas e pelos serviços a serem prestados conforme disposto no artigo 7º desta Lei Complementar.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

§ 1º. A permissão de uso outorgada e o fechamento da área poderão ser revogados a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, se houver interesse público, sem implicar em qualquer ressarcimento ou gerar indenização, seja a que título for.

§ 2º. Havendo indeferimento do pedido para regularização do fechamento de loteamento, o ato deverá ser motivado e fundamentado de acordo com razões técnicas apontadas pelos órgãos competentes.

Art. 4º. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 3º, por meio de permissão, nos seguintes termos:

I - a permissão de uso será outorgada à Associação de Proprietários, que represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes.

II – a permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;

III - a outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

IV - no decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

V - deverá constar do mesmo decreto, que qualquer outra utilização das áreas públicas somente poderá ocorrer se houver objeto de autorização específica da Administração Direta da Prefeitura Municipal, através do órgão competente.

Art. 5º. Para fins de regularização do fechamento de novos loteamento, quando for possível, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do sistema de áreas verdes e de lazer deverá ficar externamente à área fechada e contígua a mesma.

Parágrafo Único. Quando não for possível o atendimento ao *caput* deste artigo, será admitida porcentagem menor ou mesmo a dispensa de área verde externa, a critério do órgão municipal competente.

Art. 6º. Na regularização de novo loteamento fechado, preferencialmente, as áreas institucionais deverão se situar externamente ao perímetro fechado, podendo ser autorizada a localização interna por deliberação técnica fundamentada do órgão municipal competente, mediante contrato de permissão de uso, ficando sua manutenção e limpeza sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, até que a Prefeitura Municipal nelas implante equipamentos



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

institucionais.

Parágrafo Único. Não serão admitidas construções e ou arborização nas áreas institucionais sem prévia autorização do órgão municipal competente, tampouco qualquer benfeitoria que altere sua destinação.

Art. 7º. Será de inteira responsabilidade da Associação de Proprietários a obrigação de desempenhar, dentre outros:

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 internamente à área fechada, o qual deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV - limpeza das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública que seja da responsabilidade da Prefeitura Municipal;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

VII - garantir a ação e acesso livres e desimpedidos das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

§ 1º. Os serviços de manutenção da área pública fechada deverão ser identificados por Termo de Compromisso firmado pela Associação dos Proprietários, onde identificar-se-ão todos os detalhes técnicos e operacionais dos serviços a serem executados, antes do decreto de regularização do loteamento fechado.

§ 2º. Eventuais obras de melhoria a serem executadas nos espaços públicos internos à área fechada deverão ser precedidas de solicitação de licença, por parte da Associação de Proprietários, mediante ofício ao órgão municipal competente, acompanhado dos projetos técnicos e memorial descritivo, devendo o referido órgão, no caso de deferimento, indicar um engenheiro fiscal para o acompanhamento da execução de tais obras.

§ 3º. A implantação e manutenção de paisagismo e melhorias em geral das áreas verdes e de lazer, sob responsabilidade da Associação de Proprietários, deverão ser submetidas à prévia aprovação e fiscalização do órgão ambiental do Município.

Art. 8º. Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

Art. 9º. Quando a Associação de Proprietários se omitir na prestação desses serviços e/ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando a cassação da permissão de uso dos bens públicos e da aprovação do fechamento do loteamento.

Parágrafo Único. A retirada de benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, será de responsabilidade dos proprietários e correrão às suas expensas. Se os serviços não forem executados nos prazos determinados pela Prefeitura, esta os realizará e cobrará as despesas da Associação dos Proprietários, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa, se houver inadimplência.

Art. 10. O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas deve ser garantido mediante simples identificação, não podendo ocorrer restrição à entrada e circulação.

Parágrafo Único. Para fins de identificação dos entrantes, a Associação de Proprietários poderá construir guaritas nas entradas do loteamento fechado, desde que dentro do alinhamento dos muros.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

Art. 11. 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 Proprietários.

Art. 12. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pela legislação urbanística municipal, no que couber, especialmente no que se refere à zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Art. 13. Após a publicação do decreto de outorga de permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes e encargos da permissão de uso, poderão ser objeto de regulamentação própria pela entidade representada pela Associação de Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Parágrafo Único. A fim de dar a devida publicidade ao Regulamento Interno do Uso dos Bens Públicos, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações, ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes, possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a Associação deverá providenciar, com base no disposto na parte final do art. 246 da Lei dos Registros Públicos, a averbação do Regulamento na matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

PODER LEGISLATIVO

Art. 14. Quando da descaracterização do loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas reintegrarão automaticamente o sistema viário e o sistema de áreas verdes e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus à Municipalidade, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários.

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. 15. As Associações de Proprietários terão a obrigação de afixar em lugar visível, na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

(denominação do loteamento)

PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal).

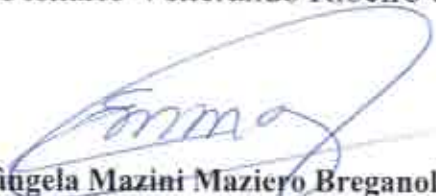
Art. 16. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

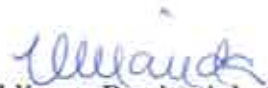
PODER LEGISLATIVO

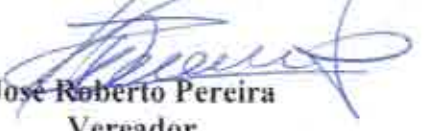
Plenário Venerando Ribeiro da Silva, ____ de fevereiro de 2018.


Elisângela Mazini Maziero Breganoli
Vereadora

Aloysio Taliberti Filho
Vereador


Daniel Giroto
Vereador


Valdirene Donizeti da Silva Miranda
Vereadora


José Roberto Pereira
Vereador


Eduardo Ribeiro Barison
Vereador