LEI Nº. 227/2006
ALTERADA PELA
LEI Nº. 259/2007

PREFEITURA MUNICIPAL DE MO

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006.

Dispõe sobre a criação de Loteamentos Fechados no Município de Mococa, e dá outras providências.

APARECIDO ESPANHA, Prefeito Municipal de Mococa,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Mococa, em Sessão realizada no dia 16 de outubro de 2006, aprovou Projeto de Lei Complementar nº 020/2006, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Artigo 1º - Para os fins desta Lei Complementar, entende-se por **loteamento fechado** como aquele cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

Artigo 2º - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e demais exigências das legislações estaduais e municipais.

Artigo 3º - A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação será outorgada ao loteador por tempo indeterminado, que submeterá a administração das mesmas à Associação dos Proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro a ser fechado, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com a explícita definição de responsabilidade no instrumento de constituição.

Artigo 4º - As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá a permissão de uso, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento e deverão estar situadas externamente, e deverão ser mantidas sob a responsabilidade da Associação dos Proprietários, até que a Prefeitura Municipal de Mococa exerça plenamente esta função.

Artigo 5º - A área máxima permitida para loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre considerando as diretrizes contidas na legislação municipal.

Parágrafo 1º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.

Parágrafo 2º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006.

Parágrafo 3º - A construção de muro ou cerca divisória, bem como da portaria, obedecerá ao recuo de 4,00 (quatro) metros do alinhamento do logradouro público, em uma metragem de no mínimo 50 (cinqüenta) metros na testada.

Artigo 6º - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Mococa seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão estas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Artigo 7º - A permissão de uso referida no artigo 2º desta Lei Complementar será outorgada à Associação dos Proprietários, independentemente de licitação, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Mococa, sem implicar em qualquer ressarcimento.

Artigo 8º - A Prefeitura Municipal de Mococa fica autoriza a outorgar o uso de que trata o artigo 2º desta Lei Complementar, nos seguintes termos:

Parágrafo 1º - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizados por Decreto do Poder Executivo.

Parágrafo 2º - A outorga da permissão de uso deverá constar do Registro do Loteamento o Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo 3º - No Decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

Parágrafo 4º - Igualmente, deverá constar do mesmo Decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Prefeitura Municipal de Mococa.

Artigo 9º - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários ou loteador:

I – murar ou cercar a área do loteamento fechado, em conformidade com projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes;

II – a manutenção da portaria e do sistema de segurança;

III – a manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais;

Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006.

IV – os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

V – a manutenção, limpeza e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

VI – a coleta e remoção do lixo domiciliar, que deverá ser depositado junto à portaria, em recipientes adequados, onde houver recolhimento da coleta pública;

VII – construção, manutenção e conservação do sistema de lazer, em conformidade com projeto previamente aprovado pelos órgãos municipais competentes;

VIII – prevenção de sinistros;

IX – manutenção, conservação e consumo da rede de iluminação pública;

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

XI – distribuição, manutenção e conservação da rede interna de água do loteamento fechado;

XII – coleta, afastamento, conservação e manutenção da rede interna de esgoto;

XIII – outros serviços que se fizerem necessários.

Parágrafo 1º - A Associação dos 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;

Parágrafo 2º - Quando os serviços públicos forem executados pela Associação dos Proprietários ou pelo loteador, sem que haja qualquer participação dos Poder Público, os proprietários serão isentos do pagamento das taxas municipais correspondentes.

Artigo 10 – Caberá à Prefeitura Municipal de Mococa a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção e conservação dos bens públicos.

Artigo 11 – Se a Associação dos Proprietários se omitir na prestação dos serviços que tratam os incisos do artigo 9º, o Poder

Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006.

Executivo poderá assumi-los, desde que os equipamentos e instalações possam ser conectados à respectiva rede de serviços públicos, acarretando as seguintes conseqüências:

I – perda da característica do loteamento fechado;

II – perda das isenções de taxas;

III – pagamento de multa cujo valor corresponderá a 500 (quinhentas) até 1.500 (mil e quinhentas) Unidades Fiscais do Município – UFM.

Parágrafo Único – Quando a Prefeitura Municipal de Mococa determinar a retirada de benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, estes serviços serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários ou do Loteador, no caso desta não ter sido criada. Se não executados nos prazos determinados, os serviços serão realizados pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários ou ao Loteador, se for o caso, ressarcimentos de seus custos.

Artigo 12 – Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento, sendo vedado o impedimento de acesso ao loteamento a qualquer pessoa, em atenção ao direito de ir, vir e permanecer.

Parágrafo Único – O desatendimento do disposto no *caput* deste artigo implica na aplicação cumulativa das penalidades previstas nos incisos I a III do artigo 11, devendo a multa ser aplicada em seu valor máximo.

Artigo 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.

Artigo 14 – As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos, deverão atender às exigências definidas nas normas e posturas municipais.

Artigo 15 – Após a publicação do Decreto de outorga de 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.

Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006.

Artigo 16 – Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objetos de concessão, as mesmas passarão a integrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nela existentes, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro ou cerca de fechamento e dos encargos decorrentes é a da Associação dos Proprietários.

Parágrafo único – Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão/permissão, segundo esta Lei Complementar, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Artigo 17 – A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamento já existente, desde que:

I – haja a anuência de 100% (cem por cento) dos proprietários dos lotes existentes no Loteamento a ser fechado;

II – o fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;

III – os equipamentos urbanos institucionais não possam ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Artigo 18 – As penalidades previstas no artigo 11 desta Lei Complementar serão processadas através de Auto de Infração, que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvadas as entrelinhas, no qual constará 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 e;

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

Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006.

Parágrafo 1º - É de competência dos Agentes de Fiscalização de Obras da Prefeitura Municipal de Mococa a lavratura do Auto de Infração mencionado no *caput* deste artigo.

Parágrafo 2º - Após a lavratura do Auto de Infração será instaurado processo administrativo contra o infrator, providenciando-se a sua intimação pessoal, se ainda não tiver ocorrido, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no órgão de imprensa oficial do Município de Mococa.

Artigo 19 - Caberá impugnação ao Auto de Infração no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de lavratura do auto, sob pena de revelia, a qual deverá ser apresentada junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal de Mococa.

Artigo 20 – A decisão definitiva que se impuser ao autuado deverá ser cumprida no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação.

Artigo 21 – Os loteamentos já existentes poderão ser transformados em loteamentos fechados, com a devida outorga da respectiva permissão de uso, desde que devidamente representados por Associação de Proprietários, atendidos aos requisitos desta Lei Complementar, em especial as previstas no artigo 17.

Artigo 22 – As Associações dos Proprietários, outorgadas nos termos desta Lei Complementar, afixarão em lugar visível nas entradas do loteamento fechado, placa informando o número do Decreto de permissão.

Artigo 23 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA, 24 de outubro de 2006.

APARECIDO ESPANHA
Prefeito Municipal