



MENSAGEM Nº. 09 /2012.
Beberibe, 14 de fevereiro de 2012.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores

ORDEM DE PROTOCOLO
Funcionário: _____
Data: ____/____/____.
Assinatura: _____

É com elevada honra que submeto a essa Augusta Casa Legislativa para apreciação de V.Exa. e de seus ilustres pares, o Projeto de Lei em anexo que: **“Dispõe sobre parcelamento do solo, cria os loteamentos fechados e dá outras providências”**.

O parcelamento do solo e a criação de loteamentos fechados objetos deste Projeto de Lei visam instituir critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, para que o Município e a propriedade cumpram cada qual sua função social, bem como adotar padrões de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município. Desta feita, permitindo a multiplicidade de usos do solo, busca-se atingir e alongar a tão importante função social da propriedade.

Portanto, é de justo interesse deste Município o indispensável apoio dessa Casa Legislativa para que possamos avançar no rumo de um Beberibe cada vez melhor.

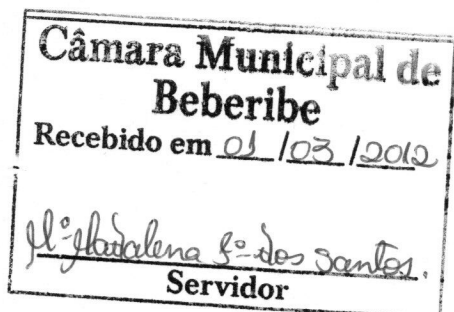
É o que pretende o projeto ora apresentado.

Ao submetê-lo à apreciação dessa douta Câmara, estou certo de que os Senhores Vereadores saberão reconhecer seu mérito quanto à aprovação.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossas Excelências os protestos do mais elevado apreço.

Atenciosamente,

ODIVAR FACÓ
PREFEITO MUNICIPAL



PROJETO DE LEI Nº. 09, de 14 de fevereiro de 2012.

Dispõe sobre parcelamento do solo, cria os loteamentos fechados e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BEBERIBE, Odivar Facó, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, leva à apreciação do Legislativo a matéria constante do vertente Projeto de Lei:

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento e urbanização do solo do Município de Beberibe, baseado no princípio fundamental da função social do Município e da propriedade, obedecerão às diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº. 6.766/79 na Lei Orgânica do Município de Beberibe, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Parcelamento do Solo (Plano Diretor Participativo do Município de Beberibe), bem como as normas contidas nesta Lei.

Art. 2º - As disposições contidas nesta Lei aplicam-se às obras de infra-estrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive a aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, 'habite-se' e certidões, nos empreendimentos adiante denominados de loteamentos fechados e em outros empreendimentos, onde haja parcelamento do solo.

Art. 3º - As normas estabelecidas nesta Lei têm como objetivos:

I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, para que o Município e a propriedade cumpram cada qual sua função social;

II - conter o espraiamento da malha urbana;

III - orientar o crescimento da cidade visando à minimização dos impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

IV - promover, por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do meio ambiente urbano;

V - viabilizar a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

VI - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano e rural, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

VII - permitir a multiplicidade de usos do solo;



VIII - controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos habitacionais e não habitacionais;

IX - promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adotar padrões de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município.

XI - combater a especulação imobiliária.

DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 4º Para os fins desta Lei, conceitua-se loteamento fechado aquele que seja cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, compreendendo 3 (três) situações específicas:

I - os loteamentos fechados a serem implantados no Município, após a promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para aprovação de projeto;

II - os loteamentos fechados, total ou parcialmente, já implantados no Município, antes da promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para fins de regularização;

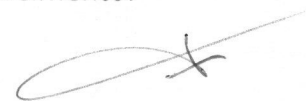
III - os loteamentos abertos já implantados, que venham a tornarem-se fechados, total ou parcialmente, nos termos desta Lei.

Art. 5º Todas as áreas públicas de lazer e as vias de circulação compreendidas no perímetro interno do loteamento fechado serão objeto de concessão de uso, conforme Art. 7º do Decreto-lei nº. 271/67.

§ 1º - Na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, as áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de concessão de uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, que se dará nos termos da Lei Federal nº. 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº. 9.785/99, bem como de acordo com as normas pertinentes estabelecidas pela legislação estadual e municipal.

§ 2º - Os percentuais equivalentes às áreas públicas dos loteamentos fechados a serem implantados, serão definidos por ocasião da apresentação do projeto de loteamento e obedecerão ao que dispões o artigo 238 da Lei do Parcelamento do Solo, integrante do PDP do município de Beberibe, que estipula os percentuais mínimos, relativos à área total do terreno: 20% para o sistema viário, 15% para áreas livres (parques e jardins), 5% para áreas institucionais (destinadas a equipamentos públicos) e 5% para o Fundo de Terras Públicas.

Art. 6º A concessão de uso das áreas públicas de lazer e as vias de circulação será por tempo indeterminado, sendo passível de revogação a qualquer tempo a juízo da Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento.



Art. 7º Para fins de aprovação de projeto de loteamento fechado a ser implantado e loteamento aberto a ser fechado, não poderão ser incluídas em seu perímetro fechado vias estruturais e coletoras que interliguem 2 (duas) vias do sistema viário existente.

Art. 8º As áreas destinadas a fins institucionais e ao Fundo de Terras Públicas, sobre as quais não incidirá concessão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião da aprovação do projeto do loteamento fechado a ser implantado e loteamento aberto a ser fechado, devendo situar-se fora do perímetro fechado. No caso de loteamentos fechados a serem regularizados, a localização dessas áreas será objeto de estudo e sua utilização será definida no Decreto de Regularização.

Art. 9º A área máxima do loteamento fechado, localizado em áreas urbanizadas e cujo sistema viário se integre ao sistema viário existente, não poderá ultrapassar 100.000m² (cem mil metros quadrados), e obedecerá às considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana.

§ 1º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes, na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, deverá ser especificada a intenção do fechamento.

§ 2º - As áreas fechadas situadas junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão projetar passeios de, no mínimo 2 (dois) metros, salvo se os índices urbanísticos da zona em que se encontra exigirem passeios mais largos, não aplicando-se tal exigência em caso de regularização de loteamentos fechados já implantados por ocasião da promulgação desta Lei.

§ 3º - O disposto no caput deste artigo não se aplica aos loteamentos já fechados, total ou parcialmente, antes da promulgação desta Lei.

Art. 10- O indeferimento de pedido de aprovação de projeto para implantação de loteamento fechado, bem como de regularização de loteamentos fechados já existentes e fechamento de loteamento aberto, deverá ser tecnicamente justificado pela Administração Municipal.

Art. 11- Na hipótese da Administração Municipal, por ocasião de fixação de diretrizes viárias, vir a seccionar gleba objeto de projeto de loteamento fechado, essas vias serão liberadas para tráfego, sendo passíveis de permanecerem fechadas as porções remanescentes.

Art. 12- A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será outorgada a entidade representativa dos proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro interno do loteamento fechado, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com explícita definição dessa responsabilidade.

Parágrafo único - Aplicam-se as disposições deste artigo também aos loteamentos abertos que vierem a tornar-se fechados.

Art. 13 - A formalização da concessão de uso a que se refere o artigo 12 desta Lei dar-se-á nos seguintes termos:



3

I - A Administração Municipal aprovará depois de atendidas todas as exigências técnicas e administrativas, inclusive quanto às licenças ambientais, o loteamento fechado a ser implantado, a regularização do loteamento fechado já existente ou o fechamento de loteamento, bem como a concessão de uso, nos autos do processo administrativo;

II - a oficialização da concessão de uso dar-se-á por meio de Decreto;

III - a concessão de uso outorgada será registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula de registro do loteamento, às expensas da entidade concessionária.

Parágrafo único - No Decreto de concessão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados, bem como a necessidade de autorização específica da Administração Municipal para qualquer outra utilização dessas áreas.

Art. 14- Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da concessão serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, principalmente:

I - os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização;

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 coleta pública de resíduos sólidos;

IV - limpeza e conservação das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII - sistema de distribuição de água e coleta de esgotos, na hipótese de loteamento fechado a ser implantado;

VIII - outros serviços que se fizerem necessários.

§ 1º - A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população nos limites do loteamento fechado.

§ 2º - A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários, nos termos deste artigo, não isenta os mesmos do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

§ 3º - A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações dispostas neste artigo, poderá firmar, sob sua inteira responsabilidade, convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas.





Art. 15- Caberá à Administração Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos outorgados nos termos deste capítulo.

Art. 16- Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos bens públicos concedidos pela entidade representativa dos proprietários, a Administração Municipal revogará a concessão e assumirá a total responsabilidade pelos bens públicos, determinando ainda:

I - a perda do caráter de loteamento fechado;

II - o pagamento de multa correspondente a R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo único - Na hipótese da Administração Municipal determinar a remoção de benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, sob pena de ressarcimento de custos, caso não executados no prazo concedido.

Art. 17- A entidade representativa dos proprietários poderá controlar o acesso à área fechada do loteamento, responsabilizando-se pelas despesas decorrentes, incluindo sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação.

Art. 18- As disposições construtivas, os parâmetros de ocupação do solo e demais índices a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas nesta Lei, bem como na Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei do Parcelamento do Solo e demais leis constantes do Plano Diretor do município de Beberibe.

Art. 19- Após a publicação do decreto de outorga da concessão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representativa dos proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de uso.

Parágrafo único - Os contratos padrão de compromisso de venda e compra e as escrituras de compra e venda dos lotes compreendidos no perímetro fechado do loteamento, mesmo daqueles que venham a ser regularizados, deverão prever expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros, espaços livres e todos os bens públicos objetos de concessão de uso.

Art. 20 Na hipótese de descaracterização do loteamento fechado, através da abertura ao uso público das áreas objeto da concessão de uso, as mesmas reintegrarão o sistema viário e de lazer do Município, assim como as benfeitorias executadas, sem que assista à entidade representativa dos proprietários qualquer direito a indenização.

Parágrafo único - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão de uso segundo esta Lei, não caberá à entidade representativa dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 21 A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial:

I - em loteamentos fechados já existentes, para fins de regularização;

II - na hipótese de loteamentos abertos que venham a tornarem-se fechados, desde que:

a) haja a anuência de 80% (oitenta por cento) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

b) o fechamento não venha a prejudicar o sistema viário da região;

c) os equipamentos urbanos institucionais não venham a ser incluídos no perímetro do fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

d) as vias compreendidas no fechamento sejam de uso exclusivamente residencial, não obstruindo o acesso a estabelecimentos comerciais ou industriais;

e) sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes desta Lei.

§ 1º - Os loteamentos fechados sem a devida concessão de uso das áreas públicas, que encontram-se em situação irregular na data de publicação desta Lei, deverão enquadrar-se nos termos de suas exigências.

§ 2º - Os loteamentos que se enquadrarem no § 1º deste artigo disporão do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para requererem sua regularização, sob pena de aplicação de multa no valor de R\$ 0,03 (três centavos de real) por metro quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

§ 3º - Os loteamentos abertos já implantados disporão do prazo de 2 (dois) anos, a partir da data da promulgação desta Lei, para requerer o fechamento total ou parcial, sendo vedado o fechamento após o decurso deste prazo.

DOS REQUISITOS DE INFRA-ESTRUTURA

Art. 22 São requisitos de infraestrutura para os novos projetos de urbanização, na condição de Loteamento Fechado:

I - abertura de vias de circulação;

II - demarcação das quadras, lotes e áreas públicas com marcos de concreto;

III - sistema de abastecimento de água potável;

IV - sistema de coleta, e destino final de esgotos sanitários, conforme lei do parcelamento do solo;

V - guias, sarjetas e pavimentação em todas as vias (mínimo em pedras toscas);

VI - rede de energia elétrica para distribuição domiciliar e instalação da iluminação pública completa, inclusive com fornecimento de braços, luminárias, lâmpadas e

complementos de acordo com as exigências da concessionária local de energia elétrica;

VII - sistema de drenagem de águas pluviais de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Município;

DAS GARANTIAS PARA OS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 23 Será exigida garantia do empreendedor para a execução das obras de infra-estrutura, podendo este optar entre qualquer umas das seguintes modalidades:

I - lotes caucionados;

II - seguro garantia;

III - glebas em outras áreas, desde que possam ser objeto de urbanização nos termos desta Lei;

IV - lotes em outros empreendimentos;

V- fiança bancária.

§ 1º - A garantia oferecida deverá ser igual ou superior ao valor orçado no cronograma físico-financeiro de execução da infra-estrutura.

§ 2º - A forma de cálculo das obras de infra-estrutura será fixada pela Administração Municipal através de Decreto específico.

Art. 24 A assinatura de instrumento de garantia de execução da infra-estrutura pelo loteador é requisito prévio indispensável para a expedição da licença urbanística.

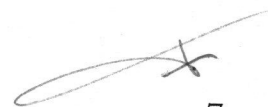
Art. 25 A liberação da garantia ao empreendedor somente ocorrerá depois que as obras de infra-estrutura forem devidamente vistoriadas pelos órgãos municipais competentes e aceitas pelo Município.

§ 1º - Fica assegurada a liberação proporcional das garantias oferecidas pelo empreendedor, de acordo com a evolução e execução parcial das obras, desde que devidamente vistoriadas pelos órgãos municipais competentes e aceitas pelo Município.

§ 2º - O empreendedor deve garantir a perfeita manutenção e conservação das obras previamente liberadas até a emissão do Termo de Verificação de Obra - TVO.

Art. 26 Findo o prazo fixado no cronograma físico-financeiro, o Município providenciará a realização das obras não executadas ou não concluídas, promovendo o levantamento das importâncias despendidas e atualizadas monetariamente para a execução das garantias oferecidas.

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS POR ETAPAS



Art. 27 Os projetos de loteamentos poderão prever a execução por etapas, considerando-se, neste caso, cada etapa como um empreendimento autônomo.

Parágrafo único - Não será admitida etapa, nos termos do *caput* deste artigo, com metragem inferior a 100.000m² (cem mil metros quadrados).

Art. 28 Os projetos de urbanização em etapas também deverão cumprir as garantias para a execução das obras de infra-estrutura, nos termos do artigo 23 desta Lei, a fim de assegurar sua viabilidade.

Art. 29 Qualquer modificação na execução do empreendimento ou alteração em relação às áreas públicas destinadas deverão ser submetidas a nova aprovação da Administração Municipal.

Art. 30 Após a conclusão das obras, o interessado deverá solicitar a vistoria da Administração Municipal.

Art. 31 - Depois de vistoriadas, aprovadas e aceitas as obras, o Município expedirá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o Certificado de Conclusão das Obras de Urbanização, liberando os proprietários para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 32 A aprovação e implantação dos loteamentos fechados obedecerão naquilo que não estiver explícito nesta lei, ao disposto na legislação do PDDU do município de Beberibe.

Art.33 O Executivo Municipal atribui à Secretaria de Planejamento Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente a competência para fins de centralização e agilização do trâmite dos projetos de parcelamento do solo, apresentados para apreciação da Administração Municipal, sendo suas atribuições, composição e funcionamento, regulamentados por meio de Decreto.

Art. 34 A regulamentação ou revisão desta Lei se dará com anuência do Conselho Municipal do Plano Diretor, depois de discutida e avaliada a política urbana do Município, obedecendo ao prazo máximo de 5 (cinco) anos, para a sua revisão, enquanto a regulamentação poderá ser feita a qualquer tempo, mediante decreto do chefe do poder municipal.

Art. 35 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBERIBE, aos 14 de fevereiro de 2012.



ODIVAR FACÓ
Prefeito Municipal