



LEI 3201

ESTABELECE NORMAS E AUTORIZA O MUNICÍPIO A CONCEDER O DIREITO REAL DE USO RESOLÚVEL DE ÁREAS PÚBLICAS DE LOTEAMENTOS A SEREM IMPLANTADOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SERRA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais conferidas no § 5º do Art. 145 da Lei Orgânica do Município da Serra, promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica admitida a implantação de loteamentos com perímetro fechado e acesso controlado, podendo o Poder Público, para tanto, conceder direito de uso resolúvel de áreas públicas do loteamento previsto no art. 7º do Decreto - Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967 e nova redação dada pelo art. 7º da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, desde que atendidas as disposições legais vigentes, bem como as estabelecidas nesta lei.

Art. 2º. O direito de uso de áreas públicas do loteamento será dado por Instrumento de Concessão de Uso de Bens Públicos, onde serão estabelecidos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão.

Art. 3º. As áreas públicas de que trata a concessão correspondem às vias de circulação local, parques, praças, áreas verdes, espaços livres e áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, conforme Lei Municipal nº 2100 de 24 julho de 1998.

§ 1º. As áreas reservadas a equipamentos comunitários correspondentes a até 5% e diminuídos dos 35% da área total parcelável previsto em lei, poderão ficar fora do loteamento fechado:

- a) Poderá ser feita a substituição do percentual de que trata o parágrafo anterior para outro terreno nas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) que por ventura o loteador venha a possuir;
- b) Poderá ser feita a substituição desse percentual pela construção de equipamentos comunitários nas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), conforme projeto e diretrizes definidos na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- c) Poderá ser feita a substituição desse percentual pela construção e manutenção de Parques Municipais nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA).
- d) A substituição de áreas de que trata as alíneas anteriores, deverá ser de forma a equilibrar os valores monetários das terras em questão e das construções e serviços para se permitir uma troca justa;
- e) Os preços dos imóveis de que trata a alínea anterior terão como base os valores venais atualizados fornecidos pelo Setor de Cadastro Imobiliário Municipal, com as benfeitorias nele porventura existentes.



Art. 4º. Os loteamentos já existentes que não tenham sido implantados total ou parcialmente ou que tenham sido modificados em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/79, poderão requerer o seu fechamento e concessão de uso de áreas pública, desde que não tenha qualquer unidade comercializada.

Art. 5º. O fechamento do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública, principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município.

Art. 6º. Para a concessão de uso de áreas a que se refere o art. 1º, a pessoa física ou jurídica responsável pelo loteamento deverá instituir uma associação sob forma de pessoa jurídica, sem fins lucrativos, composta pelos proprietários e/ou adquirentes de lotes, que depois de constituída assumirá os direitos e obrigações decorrentes da concessão.

§ 1º. Junto com o pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá apresentar à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano pedido de fechamento do mesmo e de concessão de direito de uso resolúvel de áreas públicas do loteamento, o qual será acompanhado pelos seguintes documentos:

- a) Minuta do estatuto da futura associação que deverá ser constituída pelos proprietários e ou adquirentes de lotes;
- b) Identificação dos bens públicos a que se pede concessão de uso (denominação, área, características específicas, etc).

§ 2º. Nos loteamentos que se enquadrem no § 3º do art. 1º, além dos procedimentos anteriores descritos, o interessado deverá apresentar cópia do decreto de aprovação do loteamento, expedido pelo setor municipal competente.

Art. 7º. Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar o fechamento do loteamento, desafeta bens públicos e permitir o uso destes para tal fim.

§ 1º. A concessão do direito real uso deverá ser levada a registro junto a matrícula do loteamento e, caso não haja uma associação regularmente constituída, será outorgada ao loteador, obrigando-se ele a formalizar a associação e transferir os direitos e obrigações para ela, até a conclusão do loteamento.

§ 2º. Caberá ao interessado as despesas oriundas da concessão, inclusive aquelas relativas à lavratura e ao registro do competente instrumento.

Art. 8º. A Concessão de Uso de Bens Públicos terá validade por vinte anos, renováveis por igual prazo, condicionado ao estabelecido no art. 9º.

Art. 9º. A Concessão de Uso de Bens Públicos no loteamento fechado prevalecerá até que o crescimento da cidade ou expansão urbana exija necessidade de articulação com o loteamento circundado, de modo que com essa condição não interrompam as vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego, de se comunicarem com o processo de desenvolvimento urbano.



Câmara Municipal da Serra

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º. A condição de interrupção das principais vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego, de modo a criarem obstáculos ao processo de desenvolvimento urbano, deverá ser comprovada através de estudos técnicos urbanísticos específicos.

§ 2º. Os mencionados estudos somente produzirão efeitos sobre este art. se devidamente aprovados pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 10. A concessão ou permissão de uso de que trata o art. 1º, não poderá impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo, pelo município ou seus concessionários aos proprietários e/ou adquirentes de lotes.

Art. 11. Os proprietários, bem como os titulares de compromisso de transmissão de direitos reais ou seus sucessores, a título singular ou universal, sobre imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta lei, ficam obrigados às observâncias das normas específicas quanto à ocupação do solo e aos aspectos edificantes, emanadas das leis municipais que tratam das respectivas matérias e as restrições urbanísticas do direito de construir constantes do memorial e no contrato tipo do referido empreendimento.

Parágrafo único. O loteador ainda que já tenha vendido todos os lotes ou os vizinhos são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes aos lotes.

Art. 12. O fechamento do loteamento poderá ser de muro de alvenaria, desde que 50% vazado ou outro tipo apropriado a critério do empreendedor, que circunde e separe o loteamento, propiciando segurança e estética urbana.

Art. 13. Dissolve-se a concessão antes de seu termino, ainda, caso o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

Art.14. A concessão somente poderá ser dada aos loteamentos que obtiveram a sua aprovação e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, Decreto de Aprovação da Prefeitura Municipal da Serra e o parecer favorável ao registro do loteamento junto ao Ministério Público até a aprovação desta Lei, após esta data as novas concessões terão que ter autorização Legislativa

Art. 15. O Poder Público Municipal poderá baixar decreto que regulamente normas ou especificações complementares ao necessário atendimento de dispositivos desta lei.

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

Sala das Sessões "Flodoaldo Borges Miguel", 14 de fevereiro de 2008.


ALCISIO FERREIRA SANTANA
Presidente