LEI MUNICIPAL Nº. 2.542, DE 13 DE SETEMBRO DE 2.023

"Dispõe sobre a regulamentação e permissão para implementação de loteamentos de acesso Controlado no Município de Rio Grande da Serra".
Autoria: Vereador Cláudio Xavier Monteiro e demais Edis

MARIA DA PENHA AGAZZI FUMAGALLI, Prefeita de Rio Grande da Serra, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

LEI

Art. 1º. - Considera-se Loteamento de Acesso Controlado a modalidade de loteamento, definida no § 8º., do artigo 2º., da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como, pela Lei Estadual nº. 16.879, de 20 de dezembro de 2018, que facultada ao Poder Executivo Municipal aprovar, mediante ato administrativo, criação e consolidação de loteamentos, para fins urbanos, com controle de acesso, desde que:

I - haja a expedição de licença para esse tipo de empreendimento e a outorga de instrumento de concessão de direito real de uso ou permissão de uso das áreas públicas inteiras ao perímetro do loteamento com controle de acesso, sendo inexigida a licitação;

II - seja outorgada a concessão de direito real de uso ou a permissão do direito de uso referidas no inciso I a título oneroso ou gratuito à associação legalmente constituída pelos titulares de direitos sobre os lotes e que contenha dentre os seus objetivos a representação comunitária de seus membros.

§ 1º. - Para fins desta lei, consideram-se ônus da concessão ou da permissão os itens relacionados neste parágrafo, os quais constituem obrigações às associações referidas no inciso II supra, que executarão de forma suplementar as atividades do Poder Público e de seus concessionários:

1 - manutenção e conservação das áreas internas correspondentes às calçadas, parques, praças, sistema viário e áreas verdes;

2 - controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;

3 - despesas com o fechamento do loteamento;

4 - garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem-estar da população.

§ 2º. - É lícito às associações referidas no inciso II deste artigo cobrar dos respectivos beneficiários dos serviços, sejam estes associados ou não, pela contrapartida relativa à prestação dos serviços e demais ônus assumidos de forma suplementar ao ente público para sua execução.

§ 3º. - Caso o domínio formal dos imóveis dentro do perímetro do fechamento seja exercido por apenas um titular, poderá este requerer o fechamento previsto nesta lei, independentemente de constituição de associação prevista inciso II deste artigo, enquanto for senhoria singularmente.

§ 4º. - Na hipótese de alienação, cessão ou qualquer forma de transmissão de propriedade a terceiros de qualquer dos lotes do perímetro, a associação deverá ser constituída no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 2º. - Ao aprovar o projeto de loteamento com controle de acesso, o Poder Executivo Municipal fica automaticamente obrigado a outorgar, nos termos da aprovação do loteamento, o instrumento de concessão de direito real de uso ou Permissão de uso, referido no inciso I do artigo 1°., o qual deve ser averbado no competente registro de imóveis na matricula de loteamento.

Parágrafo único - A concessão ou permissão de uso a que se refere a presente Lei poderá ser concedida por tempo determinado, permitindo-se renovações, ou por tempo indeterminado.

Art. 3º. - Considera-se regular o controle de acesso licenciado em loteamentos aprovados até o início da vigência desta lei, desde que sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida.

Art. 4º. - O loteamento implantado regularmente, cujo perímetro houver sido posteriormente fechado, até o início da vigência desta lei, poderá obter a licença de controle de acesso pelo poder público Municipal, nos termos dessa lei.

§ 1º. - Para os loteamentos ou partes destes, implantados regularmente, mas não fechados antes da vigência desta lei, poderá obter a licença de controle de acesso pelo Poder Público Municipal, respeitando-se as disposições desta lei.

§ 2º. - Caberá às Secretarias de Segurança Pública, Defesa Civil e Trânsito, bem como Secretaria de Verde e Meio Ambiente, constatar a viabilidade da instalação de cancelas, guaritas e demais instalações que se façam necessárias, com o objetivo de evitar impactos severos em ordem ecológica e de mobilidade urbana.

Art. 5º. - A representação dos titulares de direitos sobre os lotes do empreendimento, ativa ou passiva, judicial ou extrajudicial, perante o Poder Executivo Municipal ou seus concessionários de serviços públicos, é exercida pela associação a que se refere o inciso II do artigo 1°.

Parágrafo único - Caso o loteamento ainda esteja sob titularidade de um único proprietário, este terá legitimidade para pleitear perante o Poder Executivo Municipal, respeitando-se os demais requisitos desta lei e demais diplomas normativos.

Art. 6º. - A concessão de direito real de uso ou a permissão de uso de que trata o inciso I do artigo 1°. não pode implicar qualquer tipo de discriminação ou impedimento na prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário, coleta de lixo e serviço de correios, pela administração pública ou pelas concessionárias de serviços públicos.

§ 1º. - O concessionário ou permissionário deverá apresentar à administração pública ou às concessionárias de serviços públicos requerimento especifico sobre a disponibilidade de utilidades e serviços públicos no local de implantação do loteamento.

§ 2°. - O requerimento referido no parágrafo anterior deverá ser respondido pela administração pública ou por suas concessionárias de serviços públicos no prazo de até 90 (noventa) dias contados do protocolo, entendido o silêncio como negativa da disponibilidade de utilidade e serviços públicos enumerados no requerimento.

Art. 7º. - A regularização ou implantação de que trata a presente lei, seguirá as seguintes etapas.

I - etapa 01: Instauração de procedimento administrativo a partir do requerimento a ser protocolado, solicitando análise de viabilidade para regularização do fechamento como Loteamento de Acesso Controlado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

a) certidão atualizada da matricula do loteamento e ou dos lotes individualizados dentro do perímetro, com prazo máximo de validade de 30 (trinta) dias de sua expedição:

b) projeto urbanístico-ambiental do loteamento, constando a delimitação do fechamento, se existente, informações acerca das áreas públicas que encontram externas ou internas ao fechamento, localização indicação de guaritas;

c) indicação dos logradouros nela contidos e do seu contorno imediato.

II - etapa 02: Após emissão, pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, do oficio de aptidão, deverão ser apresentados:

a) Projeto urbanístico do loteamento, conforme adequações solicitadas pela Municipalidade;

b) memorial descritivo das modificações;

c) anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) do profissional habilitado e registrado na Prefeitura Municipal;

d) Estatuto Social da Associação dos Proprietários/Moradores ou matriculas imobiliárias de todos os lotes para os casos do § 3, do art. 1°;

e) Ata de nomeação do presidente da Associação dos Proprietários/Moradores, sendo o caso;

f) Demais projetos complementares, porventura solicitados pela Municipalidade, que serão apreciados pelas secretarias e departamentos competentes.

III - etapa 03: Após análise da documentação pertinente, deverá ser firmado o Termo de Assunção de Obrigações com Garantia Real, para posterior expedição e publicação do Decreto de Regularização de Fechamento como Loteamento de Acesso Controlado.

IV - etapa 04: Execução de obras de adequação, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da emissão da autorização, de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado e aprovado pela municipalidade. bem como de acordo com os projetos aprovados e o Termo de Compromisso firmado com a municipalidade.

Art. 8º. - A regularização de fechamento como Loteamento de Acesso Controlado para fins residenciais ou não residenciais, deverá possuir as seguintes características:

I - Ser, em parte ou todo, de seu perímetro, cercado ou murado, com ou sem lotes externos à porção fechada;

II - o conjunto não poderá interromper nenhuma via arterial, projetada ou a ser prolongada (ou diretriz viária); salvo parecer fundamentado da Secretaria Municipal competente, evidenciando o não prejuízo ao tráfego em razão de vias adjacentes suficientes;

III - será admitida a construção de guaritas/portarias e coberturas no canteiro central e na via de circulação de acesso ao mesmo, devendo a mesma ser objeto de permissão de uso;

IV - os espaços livres de uso público (áreas institucionais, áreas verdes ou sistema de lazer) e o sistema viário (vias de circulação) que estiverem localizados dentro porção fechada, serão objeto da concessão ou permissão de uso.

Parágrafo único - As construções existentes correspondentes às guaritas ou portarias, deverão ser apresentadas em peças técnicas próprias, dentro do mesmo requerimento, para a competente regularização.

Art. 9º. - Serão de responsabilidade dos proprietários dos lotes, na figura da Associação dos Proprietários/Moradores, as despesas correspondentes:

I - obras de fechamento e adequações, conforme solicitado pela municipalidade, para regularização como Loteamento de Acesso Controlado;

II - manutenção e poda das árvores constantes nas vias públicas, das áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente - APP, que se localizarem internas ao fechamento;

III - manutenção e conservação da pavimentação das vias públicas internas ao fechamento e de entrada e saída;

IV - manutenção da sinalização de segurança de trânsito e identificação das vias internas ao fechamento e de entrada e saída;

V - limpeza das vias públicas internas ao fechamento e de entrada e saída;

VI - a responsabilidade pela manutenção das calçadas ou áreas verdes no entorno do loteamento, contíguos aos loteamentos, que lhes compõem o fechamento;

VII - outros serviços e obras internos necessários;

VIII - garantir o não impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Parágrafo único - A coleta, remoção e destino do lixo serão realizados pelo Município ou concessionária, dentro da porção fechada diretamente ou em local interno ou externo destinado especificamente para tal fim, nos termos da legislação específica.

Art. 10 - No caso de indeferimento, ou da Associação de Proprietários/Moradores omitir-se na prestação dos serviços de manutenção, ou ainda, se houver desvirtuamento na utilização das áreas públicas internas, o Município assumirá os mesmos, determinando a perda do caráter de Loteamento de Acesso Controlado, cuja adequação (abertura do loteamento) deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de retirada das benfeitorias, dos fechamentos, portarias e outros.

Art. 11 - Quando o Município, justificadamente, determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, tais obras e serviços serão de responsabilidade da Associação de Proprietários/Moradores, respeitando-se os prazos e eventuais perdas e danos.

Parágrafo único - Em caso de não cumprimento do estabelecido no "caput" deste artigo, as obras e serviços serão executados pelo Município.

Art. 12 - Os loteamentos que já possuem autorização para portaria fechada, e que mantenham as características enunciadas na presente, deverão promover a regularização, mediante publicação de nova autorização como ato de regularização de Loteamento de Acesso Controlado, aprovando as respectivas peças técnicas de fechamento, portarias, guaritas e coberturas do loteamento nos termos da presente lei.

Art. 13 - Os pedidos de fechamento de portaria fechada não concluídos até a publicação desta lei deverão atender a regularização nos termos da presente Lei.

Art. 14 - O prazo máximo para o interessado atender a um despacho exarado em processos administrativos de que trata esta lei, é de 30 (trinta) dias contados a partir da data da comunicação do referido despacho.

§ 1º. - O prazo estabelecido no "caput" deste artigo poderá ser prorrogado por até 30 (trinta) dias, desde que solicitado por escrito pelo interessado e tenha parecer favorável da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

§ 2º. - O não atendimento ao despacho, no prazo estabelecido no "caput" deste artigo, implicará no indeferimento do processo administrativo.

Art. 15 - O prazo máximo para o interessado solicitar reconsideração de despacho ou de indeferimento, exarados em processos administrativos de que trata esta lei, é de 30 (trinta) dias contados a partir da data da comunicação do indeferimento do pedido.

Parágrafo único - Do indeferimento do pedido formulado através de processo administrativo, caberá no máximo 1 (um) pedido de reconsideração, endereçado ao Secretário Municipal.

Art. 16 - Em caso de descumprimento pelo Loteamento Fechado de Acesso Controlado das normas aqui previstas, mormente quanto à proibição de acesso de não residentes, ser-lhes-ão aplicadas sanções, quer de advertência e multas, as quais serão definidas por decreto emanado pelo Poder Executivo Municipal, constituindo como pena máxima, o desfazimento do fechamento do loteamento de acesso controlado.

Parágrafo único - O presente regramento atinge a todos os loteamentos já regulares, a regularizar ou a implementar.

Art. 17 - É dever dos não residentes no loteamento de acesso controlado se identificar devidamente, para cadastro ou não, através de documento de identificação com foto, para que haja o devido controle e garantia do acesso.

Parágrafo único - Na hipótese de recusa do particular quanto à identificação, poderá ser obstado o acesso, devendo o responsável acionar as forças de segurança pública.

Prefeitura Municipal de Rio Grande da Serra, 13 de setembro de 2.023 – 59º. Ano de Emancipação Político-Administrativa do Município.

Maria da Penha A. Fumagalli

Maria da Penha Agazzi Fumagalli
Prefeita Municipal

Pjlei: 030.08.2023=CM
Autógrafo: 052.08.2023=CM
PA: 1.719/2023

Publicado no quadro de editais na mesma data e pela imprensa na forma da lei.