



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSSORÓ

SECRETARIA DO GABINETE DA PREFEITA

Ofício Nº 480/2010-SCGP

Mossoró-RN, 14 de julho de 2010.

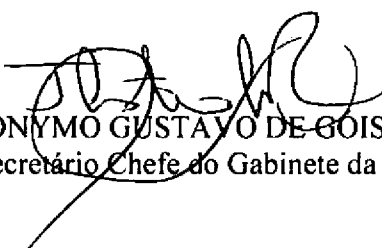
A Sua Excelência o Senhor
CLAUDIONOR ANTÔNIO DOS SANTOS
Presidente da Câmara Municipal de Mossoró
Mossoró/RN

Assunto: *Lei Complementar n. 044/2010*

Excelentíssimo Senhor Vereador,

Encaminhamos para conhecimento de Vossa Excelência e Ilustres Pares, cópia da Lei Complementar de n. 044 de 8 de julho de 2010, que “Estabelece normas para o parcelamento do solo para fins urbanos, dispõe sobre a implantação de loteamentos fechados e dá outras providências”, discutida e aprovada por essa Egrégia Casa de Leis e sancionada pela Excelentíssima Senhora Prefeita Maria de Fátima Rosado Nogueira, com publicação no JOM – Jornal Oficial de Mossoró de 15 de julho de 2010.

Atenciosamente,


JERÔNIMO GUSTAVO DE GOIS ROSADO
Secretário Chefe do Gabinete da Prefeita



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSSORÓ

GABINETE DA PREFEITA

LEI COMPLEMENTAR N.º 044, DE 8 DE JULHO DE 2010

CÂMARA MUNICIPAL DE MOSSORÓ
Protocolo no Livro N.º 15 às fls.
N.º 197 sob o N.º 5.480
Mossoró, 15 de julho de 2010
- CHEFE DE PROTOCOLO -

Estabelece normas para o parcelamento do solo para fins urbanos, dispõe sobre a implantação de loteamentos fechados e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE MOSSORÓ,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Mossoró aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Esta Lei Complementar estabelece normas para o parcelamento do solo e dispõe sobre a implantação de loteamentos fechados no âmbito do Município, de acordo com as disposições do art. 30, I e VIII, da Constituição Federal, do Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967, e das Leis Federais n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e, no que couber, n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e do art. 115, §3º, e 116 da Lei Orgânica.

Parágrafo único - Para os fins desta lei, loteamento fechado é o loteamento urbano ou rural situado em glebas não loteadas, que disponha de outorga para ter seu perímetro cercado ou murado, no todo ou em parte, e que atenda as condições e requisitos estabelecidos nesta Lei Complementar e em demais normas regulamentares.

Art. 2º - As áreas e as vias públicas que serão objeto de outorga deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, de acordo com as exigências da Lei Federal n.º 6.766, de 1979 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

Parágrafo único. A outorga implica na afetação dos bens a ela sujeitas em bens de uso especial.

Art. 3º - A outorga das áreas públicas do interior do loteamento implicará na assunção do encargo, pelo loteador e/ou pelos proprietários, pela implantação das obras de infra-estrutura urbana constantes do projeto final aprovado e na responsabilidade pela sua conservação e manutenção.

§1º - A outorga de loteamentos fechados não prejudica, altera ou transfere a propriedade e/ou o domínio das áreas públicas e institucionais adquiridas pelo Município de Mossoró por ocasião do registro do loteamento, nos termos da Lei Federal n. 6.766, de 1979.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSSORÓ

GABINETE DA PREFEITA

§2º - Os projetos de implantação de infra-estrutura urbana de que trata o caput deverão ser aprovados previamente pela Gerência Executiva do Desenvolvimento Urbanístico.

Art. 4º - Nos loteamentos fechados, a área de que trata o art. 90, I, c, da Lei Complementar n. 12, de 2006 (Lei do Plano Diretor), poderá ser situada em área exterior ao perímetro murado ou cercado, a critério da Gerência Executiva do Desenvolvimento Urbanístico.

Art. 5º - A intenção de se realizar o loteamento fechado deverá ser expressa no ato do pedido de aprovação do projeto de loteamento.

Art. 6º - O Gerente Executivo do Desenvolvimento Urbanístico, em despacho fundamentado, poderá negar pedidos para instituição de loteamentos fechados, considerando o ordenamento e o desenvolvimento urbanístico sustentável do município, além de preservar a função social da terra, de acordo com o Plano Diretor.

Parágrafo único. Da decisão denegatória caberá recurso, no prazo de 10 (dez) dias, para o Secretário do Desenvolvimento Territorial e Ambiental, que decidirá em 30 (trinta) dias.

Art. 7º - Não serão permitidos loteamentos fechados em gleba contínua inferior a 10 ha (dez hectares) ou superior a 70 ha (setenta hectares).

§1º - Mesmo em áreas de até 70 ha (setenta hectares), o tamanho máximo do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

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

Art. 8º - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas, observados os arts. 6º e 7º.

Art. 9º - Aprovado o projeto de loteamento fechado pela Gerência Executiva do Desenvolvimento Urbanístico, este será outorgado por meio de Decreto e efetivado com Termo de Outorga a ser firmado pelo Loteador, que conterà, no mínimo:

I – nome e descrição do loteamento fechado;

II – descrição e especificação das áreas de que tratam os arts. 2º a 4º;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSSORÓ

GABINETE DA PREFEITA

III – direitos e deveres do loteador/empreendedor e da Associação de Moradores do referido loteamento ou entidade associativa equivalente, observado o art. 3º;

IV – previsão de cessão ou transferência da outorga para a Associação de Moradores do referido loteamento ou entidade associativa equivalente;

V – prazos para conclusão das obras de infra-estrutura;

VI – prazo da outorga;

VII – causas de revogação, não descaracterizando o caráter precário da outorga.

Parágrafo único - Qualquer utilização diversa das áreas públicas constantes do Termo de Outorga, excetuadas as áreas verdes, será objeto de prévia e específica autorização pela Gerência Executiva do Desenvolvimento Urbanístico, devidamente averbado no Registro de Imóveis.

Art. 10 – O Termo de Outorga do loteamento fechado deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 11 - As vias, áreas públicas e o próprio loteamento fechado deverão ser dotados, já na sua implantação, das melhorias previstas no art. 54, §1º, da Lei do Plano Diretor, especialmente:

I – guias e sarjetas, além da pavimentação das vias internas e de acesso ao loteamento;

II – sistema de escoamento de águas pluviais;

III – rede de água potável com respectivas ligações para cada lote e áreas institucionais internas ao perímetro;

IV – rede de coleta e/ou tratamento de esgoto com respectivas ligações para cada lote e áreas institucionais internas ao perímetro;

V – rede de energia domiciliar e iluminação pública interna ao loteamento;

Art. 12 - Caberá à Prefeitura Municipal de Mossoró a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 13 – Para aprovação do projeto de loteamento fechado, o loteador deverá apresentar, além dos elementos indicados no art. 94 do Plano Diretor, os seguintes documentos:

I – projeto de guias, sarjetas e pavimentação;

II – Estudo de Impacto de Vizinhança, no caso de possuir mais de 50 lotes, conforme o art. 54, II e §1º, do Plano Diretor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSSORÓ

GABINETE DA PREFEITA

II – termo de compromisso das concessionárias de água, esgoto e distribuição de energia quanto à implantação e manutenção do loteamento;

III – certidão negativa de débitos municipais do proprietário da gleba a ser loteada;

IV – certidão negativa de débitos municipais do empreendedor do loteamento;

V – licença ambiental emitida pela Gerência Executiva da Gestão Ambiental.

Parágrafo único. Em despacho fundamentado, poderá o Gerente Executivo do Desenvolvimento Urbanístico dispensar o Estudo de Impacto de Vizinhança, considerando a área de situação do loteamento e sua povoação.

Art. 14 - Não serão aprovados loteamentos fechados após a expedição do Alvará do loteamento ou de loteamentos já implantados.

Parágrafo único - No prazo de 6 (seis) meses após a publicação desta Lei Complementar, poderão os loteamentos em fase de implantação requerer à Gerência Executiva do Desenvolvimento Urbanístico a outorga para fechamento, promovendo as adequações necessárias.

Art. 15 - As despesas do fechamento do loteamento e de toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação serão de responsabilidade do Empreendedor ou Associação dos Moradores de acordo com o estabelecido entre estas partes.

Art. 16 - As áreas definidas nos arts. 2º e 3º serão objetos de outorga a título precário, por tempo determinado, renovável a critério da Administração, não cabendo indenização em caso de revogação.

§1º - O prazo inicial da outorga, em anos, será equivalente ao tempo resultante da razão entre o custo das obras de infra-estrutura previstas no art. 3º e a estimativa de arrecadação anual do IPTU do somatório dos terrenos dos lotes, não podendo ultrapassar a 50 (cinquenta) anos.

§2º - A fim de alongar o prazo inicial de outorga, poderá o loteador atender necessidade ou conveniência administrativa, edificando ou estruturando equipamentos de educação, saúde, saneamento, assistência social ou esporte e lazer, de acordo com projeto básico elaborado pela Prefeitura, como condição para aprovação do projeto de loteamento fechado, nas áreas institucionais do loteamento (art. 4º) ou fora deste.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSSORÓ

GABINETE DA PREFEITA

§3º - Para efeito do §2º, também poderá ser realizada a edificação de habitações de interesse social, na zona urbana ou rural, de acordo com projeto básico elaborado pela Prefeitura, em áreas por ela indicadas, inclusive aquisição de terreno para essa finalidade.

§4º - As obras de que tratam os §§2º e 3º deverão ser executadas concomitantemente às obras de infra-estrutura do loteamento e deverá ser concluída antes da entrega do mesmo ou, excepcionalmente, no prazo assinalado no Termo de Outorga (art. 9º, V).

§5º - A outorga das áreas públicas em loteamentos fechados independe de licitação, conforme o art. 115 da Lei Orgânica.

Art. 17 - As prescrições construtivas, índices urbanísticos e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos internos ao fechamento deverão atender às exigências definidas pela Lei do Plano Diretor para a área de uso onde o loteamento fechado estiver localizado.

Art. 18 - Após a publicação do Decreto de outorga, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria expedido pela entidade que congregue e represente os proprietários e/ou moradores (Associação de Moradores) ou pelo Loteador.

Parágrafo único – O regulamento de uso deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos, cuja uma via do original e de suas alterações deverá ser depositada na Gerência Executiva do Desenvolvimento Urbanístico.

Art. 19 - Será permitido à Associação dos Moradores controlar e fiscalizar o acesso de pessoas à área fechada do loteamento, sendo vedado, sem justa causa, o impedimento de circulação por dentro do mesmo para atravessá-lo, desde que não exista via alternativa de tráfego.

Art. 20 – As vias internas aos loteamentos fechados deverão ter largura mínima de 10,00 (dez) metros e faixa de rolamento mínima de 6,00 (seis) metros.

Art. 21 - As associações de proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão e manterão, permanentemente, em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO E LOGOMARCA (quando existir)



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSSORÓ

GABINETE DA PREFEITA

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 Inscrição Municipal).

Parágrafo único. A placa obedecerá a dimensões mínimas estabelecida pela Gerência Executiva do Desenvolvimento Urbanístico.

Art. 22 - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Moradores a obrigação de realizar:

I - os serviços de manutenção das áreas verdes, inclusive replantio e poda, quando necessário;

II - a manutenção e conservação das áreas públicas internas, da pavimentação e da sinalização de trânsito;

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado em local apropriado, previsto no projeto de loteamento, para recolhimento pelo serviço de limpeza pública;

IV - limpeza e conservação das vias públicas internas ao perímetro fechado;

V - prevenção de sinistros;

VI - manutenção, conservação e efficientização da rede e da infra-estrutura de iluminação pública;

VII - outros serviços que se fizerem necessários para preservação e manutenção das áreas públicas e coletivas e para a segurança dos moradores;

VIII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas, no exercício de suas funções, especialmente as que zelam pela segurança, saúde e bem estar da população.

Parágrafo único - A Associação dos Moradores poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos, concessionárias de serviços públicos ou entidades privadas.

Art. 23 - Quando a Associação dos Moradores se omitir ou falhar no cumprimento das obrigações constantes do art. 22 e no Termo de Outorga, e/ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal de Mossoró assumi-los-á, aplicando sucessivamente:

I - multa correspondente a R\$ 1,00/m² de terreno do loteamento, solidariamente, à Associação e aos proprietários de lote pertencente ao loteamento fechado, por mês ou fração;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSSORÓ

GABINETE DA PREFEITA

II – revogação da outorga.

§ 1º - As despesas com a remoção ou demolição de muros, cercas e outras instalações ou benfeitorias voluptuárias realizadas em áreas públicas, quando determinadas pela Prefeitura, serão de responsabilidade da Associação dos Moradores e dos proprietários e deverão ser concluídas no prazo assinalado pela Gerência Executiva do Desenvolvimento Urbanístico. Desatendida essa determinação, caberá à Prefeitura realizá-las, cobrando seus custos, acrescidos de multa correspondente a 30% desses custos, à Associação e aos proprietários, que responderão solidariamente.

§ 2º - A reincidência no descumprimento do art. 22 e no Termo de Outorga e o desvirtuamento do uso das áreas públicas implicarão na revogação da outorga.

Art. 24 - As penalidades previstas no art. 23 desta Lei Complementar serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

I - nome e localização do loteamento;

II - descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

III - dispositivo legal ou do termo de outorga infringido;

IV - penalidade aplicável;

V - data da lavratura;

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

§ 1º - Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no Jornal Oficial do Município.

§ 2º - Recebida a notificação do Auto de Infração, caberá defesa por parte da Associação de Moradores do Loteamento em questão no prazo de 10 (dez) dias.

§ 3º - Julgado procedente o Auto de Infração, será feita a cobrança da multa prevista no art. 23 e a reparação dos danos causados. Não havendo reparação dos danos, ou não havendo o pagamento da multa processar-se-á a perda do caráter de loteamento fechado, sem prejuízo de sua cobrança judicial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSSORÓ

GABINETE DA PREFEITA

§ 4º - A reparação dos danos e o cumprimento da obrigação motivadora do Auto de Infração antes do seu julgamento elidem a aplicação da multa.

§5º - A reincidência afasta a faculdade do §4º.

§6º - O julgamento do Auto de Infração será feito pelo Gerente Executivo do Desenvolvimento Urbanístico, com recurso para o Secretário do Desenvolvimento Territorial e Ambiental, no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 25 - A decisão definitiva, que aplicar pena de multa ou revogar a outorga, deverá ser executada e cumprida no prazo de 10 (dez) dias contados da data da comunicação.

Art. 26 – Expirado o prazo da outorga ou sua revogação, as vias e benfeitorias reverterão à condição de bem de uso comum do povo, sem qualquer ônus para o Município.

Parágrafo único - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a outorga nos termos desta Lei Complementar, não caberá à Associação dos Moradores qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 27 – Buscando-se um melhor aproveitamento do sistema viário no caso de reversão das áreas fechadas, o projeto deverá observar o traçado das vias de entorno, de modo a adequar-se de maneira harmônica com o sistema viário pré-existente ou projetado.

Art. 28 – O projeto de loteamento fechado deverá prever uma via de entorno, externo ao perímetro fechado, que facilite a circulação e o trânsito de pessoas e veículos, a fim de evitar ruas, vias e acessos sem saídas ou confinados.

Parágrafo único – A Gerência Executiva do Desenvolvimento Urbanístico poderá determinar opção para a via de entorno, caso a indicação do projeto não seja adequada ao art. 27, decisão esta que deverá ser incorporada ao projeto do Loteamento Fechado.

Art. 29 – O disposto no art. 46 do Código Tributário Municipal (Lei Municipal 538/91) poderá ser cumprido anualmente, até o dia 10 de novembro de cada ano.

§1º – O descumprimento implica em multa ao loteador, observado o art. 44 do Código Tributário Municipal, por lote não informado.

§2º - A opção pela regra do caput deverá ser manifestada no ato de protocolo do requerimento de loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSSORÓ

GABINETE DA PREFEITA

Art. 30 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PALÁCIO DA RESISTÊNCIA, em Mossoró (RN), 08 de julho de 2010.

MARIA DE FÁTIMA ROSADO NOGUEIRA

Prefeita