



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI Nº 6.952 /

**"INSTITUI O LOTEAMENTO FECHADO E DISPÕE SOBRE A PERMISSÃO, A TÍTULO PRECÁRIO, DE USO DAS ÁREAS PÚBLICAS DE LAZER E DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO, NO MUNICÍPIO DE POÇOS DE CALDAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

ART. 1º - Para os fins desta Lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo o caracterizado pelo uso exclusivo residencial unifamiliar horizontal, pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores, ou outro sistema de vedação admitido pela autoridade municipal, que se separem da malha viária urbana, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas a critério da administração.

§ 1º - Somente poderão ser fechados os loteamentos que tiverem a sua aprovação segundo as diretrizes desta lei, e, no que couber às demais legislações federais, estaduais e municipais.

§ 2º - Não será admitido o fechamento dos loteamentos já existentes.

ART. 2º - As áreas verdes e as vias de circulação definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objetos de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento, na forma da lei municipal, observadas as normas de caráter geral expedidas pela União e pelo Estado.

§ 1º - A localização do percentual de área verde que porventura venha a se situar interna ou externamente ao loteamento, dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal, atendidas as normas dos órgãos ambientais pertinentes.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI Nº 6.952 /

§ 2º - A permissão de uso especial das áreas verdes e das vias internas de circulação somente será autorizada quando os loteadores a submeterem à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

§ 3º - A permissão de uso a que se refere este artigo atenderá às normas estabelecidas pela União e pelo Estado, no que couber, observará o disposto na legislação municipal e dependerá de autorização legislativa.

ART. 3º - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estarem liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nesta situação, o fechamento das áreas remanescentes será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários.

ART. 4º - Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o Art. 2º, nos seguintes termos:

- I. a aprovação do loteamento será formalizada por decreto do Poder Executivo e a permissão de uso de áreas verdes e/ou públicas mediante autorização legislativa;
- II. a outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- III. na lei de outorga da permissão de uso deverão constar os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;
- IV. qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização legislativa específica;
- V. no sistema de loteamento fechado a área para equipamentos comunitários a ser doada ao município deverá ficar situada totalmente externa ao loteamento;
- VI. a área destinada para equipamentos comunitários será definida por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e será mantida sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá a manutenção e conservação até que a Prefeitura Municipal exerça plenamente sua função;



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI Nº 6.952 /

- VII. a critério da Prefeitura Municipal, respeitando-se o art. 2º, parte da área verde poderá localizar-se externamente ao loteamento, e obrigatoriamente limítrofe ao mesmo;
- VIII. as edificações de sede de clube, sanitários, vestiários e piscinas deverão ser construídos em áreas específicas, ficando vedado o uso da área verde para tal fim;
- IX. as áreas consideradas como de preservação permanente definidas por legislação, terão sua utilização condicionada à aprovação dos órgãos competentes e autorização legislativa.

ART. 5º - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

- I. serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- II. a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da pavimentação e da sinalização de trânsito;
- III. a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria, em local apropriado, onde houver coleta pública;
- IV. limpeza das vias públicas;
- V. prevenção de sinistros;
- VI. manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- VII. outros serviços que se fizerem necessários;
- VIII. garantia na ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

ART. 6º - A Associação dos Proprietários, outorgada nos termos desta lei, afixará em lugar visível, nos acessos ao loteamento fechado, placas com dizeres da denominação do loteamento, número e data do decreto que regulamentou a permissão de uso, e razão social da Associação com o número do CGC e/ou Inscrição Municipal.

ART. 7º - A aprovação dos loteamentos fechados será condicionada à apreciação da Prefeitura Municipal das minutas dos estatutos do regimento interno ou de qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração e construção.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI Nº 6.952 /

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura Municipal, no que couber, poderá solicitar alterações nas minutas se houver descaracterização da finalidade ao que o empreendimento foi proposto.

ART. 8º - 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.

ART. 9º - Para efeitos tributários nos loteamentos fechados, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria e outras, relativas ao seu imóvel e, quando for o caso, relativo a fração ideal correspondente.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Associação dos Proprietários será considerada contribuinte de imposto sobre serviço com responsabilidade tributária pelo recolhimento das respectivas taxas.

ART. 10 - Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando o seguinte:

- I. perda do caráter de loteamento fechado;
- II. pagamento de multa correspondente a 1 (uma) UFIR / m<sup>2</sup> de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários, e deverão ser executados nos prazos determinados pela Prefeitura Municipal, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

ART. 11 - Quando da descaracterização de loteamento fechado, com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer no município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos recorrentes da Associação dos Proprietários.

PARÁGRAFO ÚNICO - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nas áreas públicas sobre os quais incide a permissão de uso



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI Nº 6.952 /

segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

ART. 12 - Os loteamentos que forem fechados sem autorização da Prefeitura Municipal estarão sujeitos a multa igual a 0,1 (um décimo) UFIR/m<sup>2</sup> de terreno, a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento, por dia de permanência em situação irregular após o prazo estipulado.

ART. 13 - As penalidades previstas nos arts. 10 e 12 da presente lei, 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. 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;
- VI. assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

PARÁGRAFO ÚNICO - Após a lavratura do auto de infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se ainda, se não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou edital publicado no Diário Oficial do Município.

ART. 14 - Caberá impugnação do auto de infração e a imposição de penalidade a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço protocolado na Prefeitura Municipal, no prazo de 15 dias, contando da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

ART. 15 - A decisão definitiva, que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado, deverá ser cumprida no prazo de 10 dias, contados da data da comunicação.

ART. 16 - As restrições para loteamentos fechados são as seguintes:

- I. número máximo de lotes de 500 unidades;
- II. número mínimo de lotes de 100 unidades;



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI Nº 6.952 /

- III. área mínima dos lotes de 600,00 m<sup>2</sup>;
- IV. testada mínima dos lotes em meio de quadra de 15,00 m;
- V. testadas mínimas dos lotes de esquina de 18,00 m;
- VI. profundidade mínima dos lotes de 30,00 m;
- VII. área para equipamento comunitário, de mínimo de 5% da área total do loteamento;
- VIII. área verde, de no mínimo 12% da área total do loteamento;
- IX. área do sistema viário, sendo no mínimo 18 % da área total do loteamento, e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou para equipamentos comunitários, a ser definida pela Prefeitura Municipal;
- X. área máxima destinada aos lotes será de 55% da área total do loteamento;
- XI. da área total do loteamento, aquelas que não estiverem incluídas no percentual de lotes, áreas para equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário e área verde deverão ter uso comum que será definido pela Associação de Proprietários através das minutas dos estatutos do regimento interno ou de qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração e construção;
- XII. não poderão estar incluídas no percentual das áreas verdes, para equipamentos comunitários e vias de circulação, aquelas que porventura sejam necessárias para a instalação de equipamentos urbanos;
- XIII. nos lotes somente será permitido o uso residencial unifamiliar horizontal;
- XIV. todos os serviços de abastecimento de água, coleta de esgoto, galeria de águas pluviais, coleta de lixo, correrão por conta da entidade regularmente instituída.

ART. 17 - A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pela Prefeitura Municipal.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI Nº 6.952 /

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

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

§ 3º - A área externa ao fecho divisório do loteamento deverá respeitar recuos de 4 (quatro) metros e as faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservados pela Associação dos Proprietários.

§ 4º - Em caso de indeferimento do pedido, a Prefeitura Municipal deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

ART. 18 - As vias internas de circulação e as de acesso aos loteamentos fechados ficam classificadas nas seguintes categorias, com as suas respectivas características geométricas:

- I. Estrutural: largura de 32,00m, com passeio de 2 x 4,00m, separador mediano de 5,00m e caixa de 2 x 9,50m, sendo a rampa máxima de 12 %;
- II. Coletora: largura de 20,00m com passeio de 2 x 4,00 m e caixa de 12,00m, sendo a rampa máxima de 12%;
- III. Local: largura de 12,00 m com passeio de 2 x 3,00 m e caixa de 6,00 m, sendo a rampa máxima de 15%;
- IV. Pedestre: largura de 8,00 m, sendo a rampa máxima de 15%.

§ 1º - Os valores definidos para as características geométricas das vias são os mínimos permitidos, podendo ser aumentado a critério da Prefeitura.

§ 2º - As vias de circulação sem saída deverão ser providas de praças de manobra, ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20,00 (vinte metros) ou um retângulo de 25,50 m (vinte e cinco vírgula cinqüenta metros), por 10,00 m (dez metros) , com seu lado maior perpendicular ao eixo longitudinal da rua.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI Nº 6.952 /

§ 3º - Nas vias de circulação internas ao loteamento poderão ser dispensadas a execução dos meios-fios e sarjetas, desde que o sistema de drenagem a ser adotado e aprovado garanta o perfeito escoamento das águas pluviais.

ART. 19 - O órgão da Prefeitura Municipal responsável pela aplicação da presente lei será a Secretaria de Planejamento e Coordenação.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caberá aos órgãos ambientais pertinentes, o estudo do impacto ambiental do empreendimento e demais orientações visando à fiel aplicação desta lei.

ART. 20 - Revogadas as disposições em contrário, este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 30 DE JUNHO DE 1999.

  
GERALDO THADEU P. DOS SANTOS

Prefeito Municipal

Publicado no "JORNAL DA CIDADE", edição nº 2217, de 01/07/99.