



ESTADO DE PERNAMBUCO
MUNICÍPIO DE PAUDALHO

GABINETE DO PREFEITO

Lei nº 786/2017

Ementa: Regulamenta a aprovação de projetos de loteamentos fechados e abertos para fins residenciais, na zona urbana do município de Paudalho-PE, e dá outras providências.

O Prefeito do município de Paudalho/PE, no uso de suas atribuições legais previstas na Lei Orgânica do Município, faz saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sancionei a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a aprovar projetos de loteamento fechados e abertos para fins residenciais, na zona urbana do Município de Paudalho-PE, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e Plano Diretor do Município.

Parágrafo Único - Poderão ser previstos no interior dos loteamentos fechados locais com destinação comercial, desde que não superem ao índice máximo de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento.

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º. Considera-se loteamento fechado o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, composto por lotes destinados a edificação, e cuja administração e manutenção de áreas públicas de lazer e das vias de circulação ficarão ao encargo e ônus dos proprietários dos lotes, que serão representados por uma associação a ser constituída para este fim.

Parágrafo Único – As responsabilidades pela conservação e manutenção das áreas públicas de lazer e das vias de circulação serão objeto de permissão de uso do poder municipal, outorgada por ocasião da aprovação do loteamento e condicionada ao atendimento das diretrizes da Lei Federal nº 6.766/79.



Art. 3º. Para efeito de aplicação desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

- I. **Loteamento Fechado:** modelo de parcelamento do solo cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, composto por lotes destinados a edificação, e por áreas públicas de lazer e vias públicas de circulação, cuja responsabilidade pela fiscalização e manutenção é transferida do poder público aos proprietários por meio da permissão de uso.
- II. **Loteamento Aberto:** Todo aquele que aberto aquele que não é cercado ou murado.
- III. **Alinhamento predial:** linha divisória entre o lote e o logradouro público.
- IV. **Gleba:** área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.
- V. **Lote:** terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence.
- VI. **Largura do lote:** distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote.
- VII. **Profundidade do lote:** distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo.
- VIII. **Área urbana:** área delimitada em Lei específica como urbana no município.
- IX. **Unificação ou Remembramento:** é a união de lotes, resultando em um único lote com dimensões e áreas ampliadas.
- X. **Desmembramento:** é a divisão de lotes, resultando em dois ou mais lotes que atendam os requisitos mínimos.

TÍTULO II DA HABILITAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL

Art. 4º. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados nos conselhos profissionais competentes, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

2

4



§ 1º. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto aos conselhos profissionais competentes.

§ 2º. A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3º. A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

§ 4º. Todos os procedimentos realizados por profissional técnico nas fases de análise prévia, aprovação, licenciamento e execução deverão ser acompanhados do respectivo documento de responsabilidade técnica emitido pelo conselho de sua categoria profissional.

TÍTULO III DOS LOTEAMENTOS FECHADOS E ABERTOS

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES E APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 5º. Aplicam-se ao parcelamento do solo na modalidade de loteamento fechado todos os requisitos, diretrizes e parâmetros urbanísticos previstos na legislação federal aplicáveis aos loteamentos em geral que não estejam em confronto com a legislação municipal.

Art. 6º. As edificações a serem construídas nos loteamentos fechados deverão atender às exigências definidas na legislação vigente aplicável aos loteamentos em geral.

Art. 7º. Para a aprovação, regularização e fiscalização dos projetos de loteamentos fechados e abertos serão observados os mesmos procedimentos previstos pela legislação municipal para os loteamentos em geral.

Art. 8º. Os loteamentos fechados poderão ser cercados com muros ou grades no alinhamento até a altura máxima de 03 (três) metros na via principal e 2,6 (dois vírgula seis) metros nas vias secundárias.

Parágrafo Único - Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro ou grade, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

Art. 9º. Havendo interesse público justificado, poderá ser facultada ao loteador a doação de área situada fora do empreendimento aprovado em substituição à sua obrigação de reserva de parcela da área constante do projeto do empreendimento, para instalação de equipamentos públicos.

3



§1º. A área que passará a integrar o domínio público não poderá apresentar valor de mercado inferior àquela que seria originalmente reservada à implantação de equipamentos públicos no empreendimento.

§2º A área objeto da doação deverá ser destinada à implantação de equipamentos públicos, por conta e responsabilidade do ente público municipal.

Art. 10. Concordando o loteador com a substituição de sua obrigação ou aprovação por parte do ente público de pleito do loteador, na forma do *caput* do artigo 9º desta Lei, caberá ao Chefe do Poder Executivo formalizar a permuta.

Art. 11. Após pactuação sobre a realização da permuta, nos termos desta lei, não poderá o ente público municipal reivindicar o desfazimento da permuta ou exigir alteração no projeto do empreendimento independentemente de motivo.

Parágrafo único – Para fins do disposto no *caput* deste artigo, considera-se pactuação a concordância expressa por parte do loteador e do ente público em relação à realização da permuta.

CAPÍTULO II DA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E DO CONTROLE DE ACESSO

4

Art. 12. Compete exclusivamente aos proprietários dos lotes, em relação às áreas internas do loteamento aprovado nos termos desta lei, a obrigação:

I – de manutenção de arborização e de poda de árvores, previamente licenciadas pelo órgão competente;

II – de manutenção, limpeza e conservação das vias de circulação, da drenagem, da pavimentação asfáltica ou poliédrica, da sinalização de trânsito;

III - de coleta e remoção de resíduos sólidos, que deverão ser depositados na portaria onde a coleta pública irá promover o recolhimento, atendidas as diretrizes fixadas pelo Plano de Gestão de Resíduos Sólidos Municipal, assim como pelo órgão ambiental competente;

IV – de instalação de guaritas e portarias.

§ 1º. A associação representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população no interior do loteamento fechado ou aberto.

§ 2º. A instalação de portaria ou sistema de guarita destina-se exclusivamente ao monitoramento das entradas e saídas, sendo vedada a proibição do direito de ir e vir, seja dos visitantes ou prestadores de serviços no loteamento fechado, desde que devidamente identificados.



§ 3º. A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção, nos termos deste artigo, não isenta cada proprietário de lote do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis de sua propriedade, observado o disposto no artigo 14, adiante.

§ 4º. A associação representativa dos proprietários dos lotes deverá fiscalizar a realização de obras que venham a ser feitas por parte dos adquirentes de lotes do empreendimento, a fim de constatar se detém a devida autorização da Administração Municipal.

§ 5º. A associação, assim que tiver ciência de qualquer obra no empreendimento, deverá solicitar ao proprietário do respectivo lote a apresentação da autorização da Administração Municipal para referida obra.

§ 6º. Caso o proprietário se mostre omissos ou negar-se na apresentação dos documentos necessários, a associação representativa deverá comunicar a Administração Municipal o fato, o que deverá ser feito no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da solicitação dos documentos ao adquirente do lote, sob pena de aplicação de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor venal do lote onde estiver sendo realizada a obra.

§ 7º. As obrigações que tratam os incisos do *caput* deste artigo deverão constar no memorial descritivo do parcelamento do solo, assim como no estatuto da associação dos moradores do loteamento, entidade representativa dos proprietários dos lotes a ser instituída concomitantemente à implementação do loteamento.

Art. 13. Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos bens públicos, a Administração Municipal notificará os proprietários e/ou entidade representante destes para que no prazo de 60 (sessenta) dias tome as providências cabíveis, não sendo tomadas tais providências, o Município de Paudalho ingressará em juízo para o cumprimento das obrigações de fazer.

TÍTULO IV DOS BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS

Art. 14. A partir da autorização para implantação do loteamento, o empreendimento gozará de isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU até o segundo exercício subsequente à expedição do Termo de Vistoria de Obras - TVO.

§ 1º. A isenção de que trata este artigo somente será concedida ao(s) contribuinte(s) instituidor(es) do loteamento, incluindo-se nesse conceito os proprietários terrenistas que, por força de permuta, retiverem em seu patrimônio parte dos lotes, sendo vendada, em qualquer hipótese, a cobrança do referido tributo antes da expedição do Termo de Vistoria de Obras – TVO, mesmo que para adquirentes de lotes.



§ 2º. A isenção concedida respectivamente a cada um dos lotes do loteamento estará revogada automaticamente após comunicação da alienação de cada lote componente do loteamento, passando o adquirente a ser o contribuinte do tributo.

§ 3º. O instituidor do loteamento (alienante) deverá comunicar a alienação dos lotes à Secretaria de Administração e Finanças – SAFIN no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da conclusão das obras do loteamento e respectiva expedição do Termo de Vistoria de Obras - TVO pela municipalidade ou no mesmo prazo de 30 (trinta) dias, caso a venda seja realizada após a conclusão das obras e aprovação do loteamento pela municipalidade, sob pena de responsabilidade solidária pelo pagamento do tributo de que trata este artigo, acrescido de multa punitiva no valor de 20% (vinte por cento) sobre o débito, e demais sanções previstas na legislação tributária municipal.

§ 4º. Para fins desta lei, considera-se alienado o lote no ato da assinatura de qualquer documento negocial, a qualquer título, entre o instituidor do condomínio horizontal de lotes ou do loteamento e terceiros, inclusive promessa de compra e venda.

§ 5º. O prazo do benefício tributário previsto neste artigo poderá ser prorrogado, uma única vez, por prazo não superior ao período original, mediante análise de requerimento formulado pelo instituidor do loteamento, a critério do Poder Executivo.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS


Art. 15. Ao entrar em vigor esta lei, todas as suas disposições se aplicarão de forma imediata, inclusive aos projetos pendentes de aprovação e aos aprovados que estejam pendentes de conclusão das obras.

Art. 16. As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 17. O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.

Art. 18. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paudalho-PE, 18 de setembro de 2017.


MARCELLO FUCHS CAMPOS GOUVEIA
Prefeito