



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

LEI COMPLEMENTAR Nº 304/15

DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Mogi Mirim aprovou e o Prefeito Municipal **LUIS GUSTAVO ANTUNES STUPP** sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A implantação de loteamentos fechados no Município de Mogi Mirim fica condicionada à expedição de diretrizes e à aprovação de projeto urbanístico de parcelamento do solo.

Parágrafo único. Considera-se loteamento fechado o parcelamento do solo urbano cuja delimitação de perímetro, no todo ou em parte, seja marcada por grade, muro, cerca ou similar e que permita o controle de acesso de seus moradores e visitantes às vias de circulação interna.

Art. 2º Os loteamentos fechados deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista na legislação municipal;

II - os lotes terão área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 8 (oito) metros;

III - as vias externas do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

IV - o fechamento do perímetro não poderá obstruir vias rurais, coletoras ou arteriais pertencentes ao sistema viário municipal;

V - o comprimento das quadras não poderá ser superior a 300 (trezentos) metros, devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno.

Parágrafo único. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, e urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Art. 3º Nos loteamentos fechados, as áreas públicas do sistema de lazer e as vias de circulação, que serão fechadas, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e serão objetos de outorga de permissão de uso.

Parágrafo único. A permissão de uso outorgada e o fechamento da área poderão ser revogados a qualquer momento pelo Poder Executivo, se houver interesse público, sem implicar em qualquer ressarcimento ou gerar indenização, seja a que título for.

Art. 4º O Poder Executivo poderá expedir a permissão de uso em favor de entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, do proprietário do loteamento, referente às áreas públicas do sistema de lazer e das vias de circulação interna do loteamento criadas quando do registro do parcelamento do solo.

Parágrafo único. A entidade representativa dos moradores do loteamento poderá ser constituída sob a forma de associação civil, sem fins lucrativos, com explícita definição de responsabilidade pela administração das áreas públicas do sistema de lazer e das vias de circulação interna do loteamento.

Art. 5º As áreas destinadas aos equipamentos públicos comunitários sobre as quais não incide permissão de uso serão definidas por ocasião da expedição das diretrizes urbanísticas para o loteamento, devendo situar-se fora do perímetro a ser fechado, e ficarão sob responsabilidade da entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, do proprietário do loteamento, até que o Poder Executivo exerça plenamente esta função.

Art. 6º Os lotes comerciais serão definidos por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e deverão situar-se fora do perímetro a ser fechado.

Art. 7º A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre de acordo com as diretrizes estabelecidas na legislação municipal.

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

§ 2º Quando da análise da solicitação de autorização para implantação de loteamentos fechados deverá ser apresentado, junto à aprovação das diretrizes, um estudo de impacto de vizinhança (EIV).

§ 3º As diretrizes viárias serão expedidas pelo órgão competente e definirão as vias que deverão ficar fora do perímetro fechado.

§ 4º Quando as diretrizes viárias definidas pelo Poder Executivo seccionarem a gleba objeto do projeto de loteamento fechado, deverão essas vias ficar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

§ 5º Havendo indeferimento do pedido para aprovação do fechamento de loteamento, o ato deverá ser motivado e fundamentado de acordo com razões técnicas apontadas pelos órgãos competentes.

Art. 8º Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar o uso de que trata o art. 4º desta Lei Complementar, por meio de permissão, nos seguintes termos:

I - a permissão de uso será outorgada à entidade representativa dos moradores do loteamento que represente a maioria absoluta dos proprietários de lotes ou, na falta desta, ao proprietário do loteamento, ficando dispensada a licitação;

II - a aprovação do loteamento e a permissão de uso serão formalizadas por Decreto e Lei Municipal, respectivamente;

III - a outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. A Lei Municipal de outorga da permissão de uso deverá dispor sobre todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos.

Art. 9º Será de inteira responsabilidade da entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, do proprietário do loteamento, a obrigação de desempenhar:

I - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - a coleta de resíduos nas vias internas do loteamento e no acondicionamento adequado na entrada do loteamento, conforme normas pertinentes, para posterior coleta pública;

IV - a limpeza das vias públicas;

V - a guarda de acesso às áreas fechadas do loteamento e a vigilância das áreas comuns internas, que podem ser controladas por meio de implantação de circuito interno de vigilância;

VI - a manutenção e conservação da rede de iluminação pública, bem como o reembolso, à Prefeitura Municipal, dos custos referentes ao consumo de energia elétrica dos pontos de luz existentes nas áreas públicas internas ao loteamento, na forma definida em Lei Municipal;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

galerias pluviais; VII - a manutenção das redes públicas de água, esgoto e

VIII - outros serviços que se fizerem necessários.

§ 1º Os serviços de manutenção da área pública fechada deverão ser identificados por termo de compromisso firmado pela entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, do proprietário do loteamento.

§ 2º Eventuais obras de melhoria a serem executadas nos espaços públicos internos à área fechada deverão ser precedidas de solicitação de licença mediante ofício ao órgão municipal competente, acompanhado dos projetos técnicos e memorial descritivo, devendo o referido órgão, no caso de deferimento, indicar um engenheiro fiscal para o acompanhamento da execução de tais obras.

§ 3º A implantação e manutenção de paisagismo e melhorias em geral das áreas verdes e de lazer, sob responsabilidade da entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, do proprietário do loteamento, deverá ser submetida à prévia aprovação e fiscalização da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

§ 4º Compete à entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, ao proprietário do loteamento garantir a ação e o acesso livres e desimpedidos das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Art. 10. Caberá ao Poder Executivo a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 11. Quando a entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, o proprietário do loteamento se omitirem na prestação desses serviços e/ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, o Poder Executivo assumi-los-á, determinando o seguinte:

I - cassação da permissão de uso dos bens públicos e da aprovação do fechamento do loteamento;

II - pagamento de multa correspondente a R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

§ 1º A retirada de benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, será de responsabilidade dos proprietários e correrão às suas expensas.

§ 2º Se os serviços não forem executados nos prazos determinados pelo Poder Executivo, este os realizará e cobrará as despesas dos proprietários, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa, se houver inadimplência.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Art. 12. O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas deve ser garantido mediante simples identificação ou cadastramento, não podendo ocorrer restrição à entrada e circulação.

§ 1º Para fins de identificação dos entrantes, a entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, o proprietário do loteamento poderá construir portaria na entrada do loteamento fechado, desde que dentro do alinhamento dos muros e em área particular.

§ 2º A portaria a que se refere o parágrafo anterior poderá ser constituída por cancelas, guaritas, circuito interno de TV e outros meios de identificação para controle de automóveis e pessoas.

Art. 13. 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 entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, do proprietário do loteamento.

Art. 14. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas por esta Lei Complementar e pelo Código de Postura, no que couber, especialmente no que se refere à zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Art. 15. Após a publicação da Lei Municipal de outorga de permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes e encargos da permissão de uso, poderão ser objeto de regulamentação própria emitida pela entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, pelo proprietário do loteamento, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Parágrafo único. A entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, o proprietário do loteamento deverá providenciar, com base no disposto na parte final do art. 246 da Lei dos Registros Públicos, a averbação do regulamento a que se refere o *caput* deste artigo na matrícula do imóvel onde o loteamento estiver registrado.

Art. 16. Quando da descaracterização do loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas reintegrarão automaticamente o sistema viário e o sistema de áreas verdes e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus à Municipalidade, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, do proprietário do loteamento.

Art. 17. O Poder Executivo, por razões de interesse público, pode intervir nas áreas de lazer e de circulação e nos espaços para equipamentos públicos e comunitários.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Art. 18. A entidade representativa dos moradores do loteamento ou, na falta desta, o proprietário do loteamento deverá afixar em lugar visível, na entrada do loteamento fechado, placa com os seguintes dizeres:

(denominação do loteamento)

PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELA LEI MUNICIPAL (nº e data), **NOS TERMOS DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL** (nº e ano), **OUTORGADA À** (razão social da associação, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal).

Art. 19. Os loteamentos que foram fechados sem a devida permissão de uso das áreas públicas deverão enquadrar-se nas exigências constantes desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os loteamentos que se enquadrarem no *caput* deste artigo terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para sua regularização, sob pena de aplicação de multa equivalente a R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado de terreno, a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

Art. 20. As penalidades previstas nos artigos 11 e 19 da presente Lei Complementar serão formalizadas por meio de Auto de Infração e Imposição de 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 que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único. Após a lavratura do Auto de Infração e Imposição de Multa, será instaurado o processo administrativo 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 em jornal que publica os atos oficiais do Município, se existente, ou em jornal de circulação local.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Art. 21. As despesas decorrentes da execução da presente Lei Complementar correrão à conta de dotações próprias consignadas no orçamento, suplementadas se necessário.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Prefeitura de Mogi Mirim, 15 de abril de 2014.

LUIS GUSTAVO ANTUNES STUPP
Prefeito Municipal


REGINA C. BIGHETTI
Coordenadora de Secretaria

Projeto de Lei Complementar nº 26/14
Autoria: Poder Executivo

Gabinete do Prefeito
A(O) Lei Compl. 304/14
FOI PUBLICADA(O) em 18/04/14
NO ÓRGÃO OFICIAL DO MUNICÍPIO
(JORNAL Oficial M. Mirim)