

LEI Nº 3187

-

DE 16 DE DEZEMBRO DE 2003

Dispõe sobre normas para loteamentos que vierem a ser implantados no município, que especifica e dá outras providências

ÉLZIO STELATO JÚNIOR, Prefeito Municipal de Dracena, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI :

Artigo 1º - Os loteamentos dotados de infra-estrutura exigida nesta Lei e que vierem a ser implantados, terão suas unidades de lotes isentas do imposto territorial urbano e taxa de segurança, observando-se as seguintes disposições:

§ 1º - A isenção é concedida ao loteador pelo prazo de 04 (quatro) anos, para Loteamentos Abertos ou Fechados sem edificações, contados a partir do registro do loteamento na circunscrição imobiliária.

§ 2º - A isenção é concedida ao loteador pelo prazo de 06 (seis) anos, para Loteamentos Abertos ou Fechados com edificações, contados a partir do registro do loteamento na circunscrição imobiliária.

§ 3º- Para gozar integralmente do benefício referido no parágrafo 1º, cumprirá ao loteador transferir ou compromissar a transferência de, no mínimo:

- I - 25% do total dos lotes até o final do primeiro ano de isenção;
- II - 50% do total dos lotes até o final do segundo ano de isenção;
- III -75% do total dos lotes até o final do terceiro ano da isenção.

§ 4º - Para gozar integralmente do benefício referido no parágrafo 2º, cumprirá ao loteador transferir ou compromissar a transferência de, no mínimo:

- I - 25% do total dos lotes até o final do terceiro ano de isenção;
- II - 50% do total dos lotes até o final do quarto ano de isenção;
- III -75% do total dos lotes até o final do quinto ano da isenção.

§ 5º- Caso o empreendedor não satisfaça o disposto nos parágrafos 3º e 4º, a Prefeitura Municipal lançará o tributo sobre a diferença do imposto devido sobre a porcentagem de lotes que deveria ter sido compromissada ou transferida em cada respectivo período.

§ 6º - A Diretoria de Arrecadação, Fiscalização, Tributação e Julgamento, efetuará ao final de cada período de isenção, a apuração entre os lotes vendidos e o imposto de cada loteamento que poderá ser recolhido pelo loteador em 03 (três) parcelas iguais, para pagamento em 30 (trinta), 60 (sessenta) e 90 (noventa) dias.

§ 7º - Os Loteamentos Fechados com ou sem edificação obedecerão o disposto nos artigos 13 e seguintes desta Lei.

§ 8º - Os loteamentos já aprovados, que possuam lotes ainda não comercializados, a partir do próximo ano, estão enquadrados nos benefícios desta lei, e não afetarão as metas constantes na L.D.O. conforme demonstrativo em anexo.

§ 9º - Os loteamentos aprovados sem comercialização de lotes, que não estão demonstrados nesta Lei, poderão requerer a isenção retroativa, desde que o Poder Público, possa cumprir o disposto no artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Artigo 2º - A infra-estrutura referida no caput do artigo 1º compreende, no mínimo, as seguintes obras e melhoramentos:

I - Assentamento de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica ou outro tipo de pavimentação aprovada pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Transportes, Trânsito e Segurança Pública e pelo Prefeito;

II - Rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas da companhia concessionária;

III - Sistema de abastecimento de água potável e de esgoto sanitário, de acordo com as normas e aprovado pela EMDAEP;

IV - Sistema de captação e escoamento de águas pluviais;

V - Arborização de Vias;

VI - Demarcação de quadras e lotes com estacas para os proprietários que adquiri-los.

§ 1º - O prazo para execução dos serviços mencionados, será de 02 (dois) anos, podendo ser prorrogado por igual período, mediante apresentação e justificativa para o deferimento do Poder Público.

§ 2º - A execução de infra-estrutura referida no inciso I, poderá ser feito em 05 (cinco) anos, da seguinte forma:

I - 25 % (vinte e cinco por cento) até o segundo ano;

II - 50 % (cinquenta por cento) até o terceiro ano;

III - 75 % (setenta e cinco por cento) até o quarto ano;

IV - 100 % (cem por cento) até o quinto ano.

Artigo 3º - Os empreendedores dos loteamentos fornecerão à Prefeitura Municipal, mês a mês, relação dos imóveis compromissados ou transferidos e as cópias dos respectivos contratos ou das escrituras Públicas, cessando a responsabilidade do loteador, salvo se ocorrer desistência ou rescisão do contrato, que deve ser comunicado imediatamente.

§ 1º - O cumprimento do disposto nos § 3º e 4º do artigo 1º, serão procedidos de processo administrativo e deferidos após parecer da Assessoria Jurídica.

§ 2º - Ocorrendo transferência imobiliária a qualquer título, se esta não for comunicada por qualquer motivo, à Prefeitura Municipal, cessará de pronto a isenção referida no Artigo 1º.

§ 3º - Na hipótese da ocorrência do disposto no § 2º deste artigo, a Prefeitura Municipal, além de cessar de pronto a isenção referida no artigo 1º, imporá ao empreendedor do loteamento a multa de 20% sobre o valor venal dos lotes cuja transferência foi omitida.

Artigo 4º - Para gozar da isenção prevista nesta Lei, o interessado deverá dirigir requerimento ao Prefeito Municipal, instruído com a Certidão de registro do loteamento expedida pelo Cartório de Imóveis competente.

Artigo 5º - Durante o prazo do benefício fixado por esta Lei o loteador obriga-se à manutenção da infra-estrutura a que se refere os incisos I, III, IV, V e VI do artigo 2º.

Parágrafo único – Cumprido o disposto no artigo 2º, cessarão as obrigações loteador referente a infra-estrutura.

Artigo 6º - Nos casos em que o loteamento tiver sido aprovado com cronograma de obras, com o cumprimento/conclusão do cronograma, se as garantias dadas como caução para implantação da infra-estrutura do loteamento tiverem sido descaucionadas até o final do prazo estabelecido neste cronograma, o benefício concedido cessará automaticamente.

Artigo 7º - Somente serão permitidos LOTEAMENTOS para fins URBANOS, em ÁREA URBANA ou de EXPANSÃO URBANA, isto é, quando ocuparem terrenos que se localizem dentro do Perímetro Urbano e, ou obrigatoriamente, com uma ligação com a malha do sistema viário existente. **(com redação modificada pela Emenda Modificativa n.º 01/2003)**

Artigo 8º - Os LOTEAMENTOS ABERTOS, com ou sem edificações, deverão atender pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - As áreas públicas serão proporcionais a densidade de ocupação prevista para a gleba.

II - As áreas públicas após descontadas as áreas de preservação, não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total.

III - As áreas públicas compor-se-ão, no mínimo de:

a) Áreas institucionais: até 5% (cinco por cento) centralizadas;

b) Áreas de lazer: 10% (dez por cento) para uso público, excetuadas as áreas de preservação permanente se houverem.

c) Sistema viário ou arruamento.

Artigo 9º - Os LOTEAMENTOS FECHADOS, com ou sem edificações, deverão atender pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - As áreas públicas serão proporcionais a densidade de ocupação prevista para a gleba.

II - As áreas públicas após descontadas as áreas de preservação, não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total.

III - As áreas públicas compor-se-ão, no mínimo de:

a) Áreas de lazer: 10% (dez por cento) para uso público, excetuadas as áreas de preservação ambiental, se houverem.

b) Sistema viário ou arruamento a ser definido pelo Departamento de Engenharia da Secretaria de Transportes, Trânsito e Segurança Pública.

Artigo 10 - Para se efetuar a proposta de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que emita as certidões de APROVAÇÃO DO LOCAL para o imóvel a ser parcelado, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - Requerimento ao Excelentíssimo Prefeito Municipal;

II - Título de propriedade do imóvel;

III - Certidão negativa de débitos do imóvel e do proprietário, expedida pelo órgão competente da administração Municipal, Estadual e Federal;

IV - Croqui de localização do imóvel.

Parágrafo único – Concedida a aprovação do local pela Prefeitura Municipal, deverá o interessado requerer a transformação de área rural em urbana.

Artigo 11 - Cumpridas as exigências do artigo anterior, o proprietário do imóvel deverá solicitar a Prefeitura Municipal, sobre o título de DIRETRIZES GERAIS, que defina as condições de uso e parcelamento do solo, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

I - Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade, comprovada através de certidão negativa do registro de imóveis;

II - Certidão negativa de débitos do imóvel expedida pelo órgão competente da administração Municipal;

III - Três vias da planta do imóvel apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorção de escalas, na escala 1:1000 (um para mil), assinadas pelo proprietário do imóvel e profissional habilitado, devendo conter, no mínimo as seguintes informações:

a) Localização dos cursos d'água, lagos e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, árvores frondosas, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão, adutoras e outras construções;

b) Orientação verdadeira do norte, com indicação do dia, mês e ano do levantamento topográfico;

c) Esquema do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas das quadras, áreas públicas e vias de circulação.

IV - Atestado das concessionárias de abastecimento de água e esgoto, energia elétrica, garantindo a condição da administração do sistema.

V - Área de cada lote com o mínimo de 180,00 m², com testada mínima de 10,00 metros, exceto nos casos de implantação de conjuntos habitacionais efetuados pelos órgãos oficiais, ou para implantação de Loteamentos de baixa renda.

VI - Vias de circulação da parte interna do loteamento terão largura mínima total de 14,00 metros (quatorze metros), leito carroçável mínimo de 9,00 metros (nove metros) e calçada de no mínimo 2,00 metros (dois metros).

Artigo 12 - A Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente e em conformidade com os planos Federais, Estaduais e Municipais existentes, fará constar as diretrizes nas plantas apresentadas, e em documentos anexos, e fixará:

I - As vias de circulação existentes ou previstas que compõe o sistema viário do município;

II - As características que devem ter os lotes respeitando-se a Lei de uso e ocupação do solo, seus usos permitidos e proibidos;

III - As áreas reservadas para uso público;

IV - Os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos;

V - As faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica e faixas de domínio das rodovias;

Artigo 13 – Para fins do disposto no § 6º, do artigo 1º desta Lei, conceitua-se Loteamento Fechado com ou sem edificação como sendo o loteamento murado, em todo o seu perímetro.

Parágrafo único – O muro poderá ser substituído por outro sistema de fechamento, desde que aprovado pelo Prefeito Municipal.

Artigo 14 – As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

Artigo 15 – A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores comprometerem-se a submeter a administração das mesmas à Associação dos Proprietários constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidades para aquela finalidade.

Artigo 16 – A área do Loteamento Fechado com ou sem edificação, dependerá, para a sua aprovação, de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, considerando a perspectiva de prolongamento das vias públicas:

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

§ 2º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas, preservando as perspectivas da circulação da área fechada por vias públicas.

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

§ 4º - A permissão de uso referida nesta Lei, prevalecerá até que a expansão urbana ou crescimento da cidade atinja o loteamento beneficiado por esta permissão, de modo que não interrompam as vias de circulação antes e depois do loteamento, não podendo servir de entrave ao desenvolvimento urbano futuro do sistema viário.

§ 5º - Em caso de parecer contrário ao pedido, a Secretaria Municipal de Transportes, Trânsito e Segurança Pública, deverá apresentar razões técnicas devidamente fundamentadas.

Artigo 17 - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação interna, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal Dracena, se houver necessidade devidamente comprovada, a critério da Administração Pública, sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo único – A permissão de uso referida no artigo 14 desta Lei, será outorgada à Associação dos Proprietários independente de Licitação e, enquanto esta não estiver constituída, ao loteador.

Artigo 18 – Fica a Prefeitura Municipal Dracena autorizada a outorgar a permissão de uso de que trata o artigo 2º, nos seguintes termos:

§ 1º - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por Decreto do Poder Executivo.

§ 2º - A outorga da permissão de uso deverá ser averbada no registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - No Decreto de outorga da permissão de uso deverão constar os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

§ 4º - Igualmente deverá constar do mesmo Decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal Dracena.

Artigo 19 – Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários ou do Loteador, enquanto vigorar a Permissão de Uso em seu nome, desempenhar na parte fechada do loteamento:

I - os serviços de urbanização de vias e praças, inclusive arborização e poda de árvores;

II - o fechamento do loteamento por muro de alvenaria ou outro sistema aprovado pelo Prefeito Municipal;

III - a manutenção de serviços de portaria nos acessos principais do loteamento;

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

V - a limpeza das vias de circulação;

VI - prevenção de sinistros;

VII - limpeza de terrenos;

VIII - outros serviços que se fizerem necessários, a critério da Prefeitura Municipal;

IX - Garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança, vigilância sanitária e bem-estar da população.

§ 1º – Sem se eximir de sua responsabilidade, a Associação dos Proprietários ou loteador poderá firmar convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas para cumprimento das obrigações deste artigo.

§ 2º - O Poder Público terá livre acesso para a coleta de lixo domiciliar, na parte fechada do loteamento.

Artigo 20 – Quando a Associação dos Proprietários ou o Loteador houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal Dracena assumi-lo-á, determinando a perda do caráter do loteamento fechado.

Artigo 21 – Será permitido à Associação dos Proprietários ou o Loteador, enquanto vigorar a permissão de uso em seu nome, controlar o acesso à área fechada do loteamento, observado o disposto no inciso IX, do Artigo 19, desta Lei.

Artigo 22 – 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 ou do Loteador.

Artigo 23 – As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender as exigências definidas pela Legislação Federal e Código de Posturas Municipal, para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Parágrafo único – As vias de circulação da parte fechada do loteamento terão largura mínima total de 14,00 metros (quatorze metros), leito carroçável mínimo de 9,00 metros (nove metros) e calçada mínima de 2,00 metros (dois metros).

Artigo 24 – Após a publicação do decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas situadas na parte fechada do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, bem como a legislação federal em vigor, poderá ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Artigo 25 – Caso ocorra a descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a integrar normalmente o sistema viário e de lazer do município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus ao erário público, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos ou do Loteador, se aquela não tiver sido constituída.

Parágrafo único – Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso prevista nesta Lei, não caberá à Associação dos Proprietários ou ao Loteador, qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente efetuadas.

Artigo 26 – A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, poderá ser total ou parcial em loteamento já existente, desde que:

I - haja anuência de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

II - para efeito da anuência prevista no inciso anterior, cada lote corresponderá a um voto;

III - o fechamento não seja obstáculo ao sistema viário da região;

IV - os equipamentos urbanos institucionais não podem ser objeto de permissão de uso, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Parágrafo único – A permissão de uso das áreas de lazer e vias de circulação situadas em loteamentos fechados já existentes, deverá ser requerida pela Associação dos Proprietários ou do Loteador, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação desta Lei.

Artigo 27 – As Associações de Proprietários ou Loteadores enquanto vigorar em seu nome a permissão de uso, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento placa(s) com os seguintes dizeres:

(denominação do Loteamento)

PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data)
NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e data) OUTORGADA À (razão social da Associação de Proprietários ou do Loteador, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal).

Artigo 28 – Para efeito fiscal, cada lote do Loteamento fechado será tratado como uma unidade autônoma.

Artigo 29 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal
Dracena, 16 de dezembro de 2003.

ÉLZIO STELATO JÚNIOR
Prefeito Municipal

Registrada e publicada por afixação no lugar público do costume desta Prefeitura e na imprensa local.
Dracena, data supra.

JUARY RORATO PEREIRA
Secretário de Administração e Governo