



MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL
ESTADO DE SÃO PAULO

“CHÁCARA DR. JOÃO FERREIRA NEVES”

LEI Nº 4.275, DE 26 DE AGOSTO DE 2015

Dispõe sobre a criação de loteamentos urbanos fechados no Município de Espírito Santo do Pinhal, e dá outras providências.

JOSE BENEDITO DE OLIVEIRA, Prefeito Municipal de Espírito Santo do Pinhal, no uso de suas atribuições legais e de acordo com o item II, do Artigo 57, da Lei Orgânica do Município;

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Artigo 1º - Para os fins desta Lei, entende-se por Loteamento Urbano Fechado aquele que é caracterizado pelo uso exclusivo residencial unifamiliar horizontal, pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores, ou outro sistema de vedação admitida 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 couberem às demais legislações federais, estaduais e municipais.

§ 2º - A área máxima do loteamento urbano 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.

§ 3º - As áreas públicas serão definidas por ocasião da aprovação do loteamento e os seus percentuais serão aprovados de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

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

Artigo 2º - Os loteamentos poderão adotar a forma fechada desde que atendam no mínimo os seguintes requisitos:

I. Não envolvam sistema viário estrutural do município, não prejudicando assim a continuidade da malha viária urbana;

II. As ruas e avenidas ao longo de cursos d'água, linhas férreas e rodovias sejam executadas e permaneçam fora dos muros do loteamento fechado e obedeçam as larguras mínimas exigidas no Plano Diretor;

III. As vias internas do sistema viário terão largura mínima de 12,00 m (doze metros); sendo que, no mínimo 2,50 m (dois metros cinquenta centímetros) para a largura dos passeios e no mínimo de 7,00 m (sete metros) para a caixa da via;



**MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL
ESTADO DE SÃO PAULO**

“CHÁCARA DR. JOÃO FERREIRA NEVES”

IV. A forma de fechamento do perímetro do loteamento deverá obedecer aos critérios e diretrizes fornecidas pelo Departamento de Engenharia e Obras da Prefeitura Municipal, podendo ser em forma de muro, alamedado ou qualquer outro tipo de fechamento;

V. Na aprovação do Loteamento Urbano Fechado, o sistema viário, as áreas verdes e o sistema de lazer passarão ao domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser objetos de permissão de uso em favor dos compromissários compradores;

VI. O comprimento máximo admitido para as quadras dos loteamentos urbanos fechados será de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) e a largura máxima será de 80,00 m (oitenta metros);

VII. A área mínima para os lotes nos loteamentos fechados será de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados), com frente mínima de 12,00 m (doze metros), sendo que, nos lotes de esquina a frente mínima será de 15,00 m (quinze metros);

VIII. Às disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos dos loteamentos urbanos fechados deverão atender no mínimo às exigências definidas pelo Plano Diretor Participativo para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado, e as contidas nas normas técnicas do seu regulamento interno e/ou regras e posturas, que deverá ser aprovado em conjunto com o loteamento;

IX. A área Institucional do loteamento urbano fechado deverá ficar fora do perímetro fechado, podendo estar na mesma área onde está sendo implantado o empreendimento ou, o Município poderá aceitar áreas equivalentes em valores, em outras regiões do Município, desde que indicadas pela Prefeitura:

a) A área escolhida em outra região deverá apresentar o mesmo valor do metro quadrado da comercialização dos lotes do empreendimento a ser aprovado, projetado o valor de sua infraestrutura, ou apresentar área equivalente em metros quadrados, a ser destinada no local escolhido pelo Município como área institucional.

b) O cálculo do valor do metro quadrado da área a ser destinada como institucional em outro local deverá ser elaborado pela Prefeitura Municipal, levando-se em conta a avaliação técnica, elaborada por perito competente.

X. Os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns deverão ser desempenhados pela Associação dos Proprietários;

XI. Será permitido à Associação dos Proprietários controlarem o acesso à área fechada do loteamento;

XII. Será autorizado através de decreto formalizado pelo Poder Executivo a permissão de uso especial, do sistema viário e de lazer, das áreas verdes em favor dos moradores e adquirentes dos lotes e para tanto deverá ser constituída uma Associação dos Proprietários sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade, onde será concedida a outorga definitiva.

Artigo 3º - Quando da aprovação final do loteamento urbano fechado, o sistema viário, as áreas verdes e o sistema de lazer passarão ao domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado por decreto de permissão de uso em favor dos compromissários compradores.



**MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL
ESTADO DE SÃO PAULO**

“CHÁCARA DR. JOÃO FERREIRA NEVES”

§ 1º - A permissão de uso referida no caput deste artigo será outorgada aos compromissários compradores independentemente de licitação.

§ 2º - Após a publicação do decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pelos compromissários compradores, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Artigo 4º - Fica a Prefeitura Municipal de Espírito Santo do Pinhal, autorizada a aprovar o loteamento e a outorgar o uso de que trata o artigo 3º, nos seguintes termos:

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

§ 2º - A outorga da permissão de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, assim como o seu regulamento interno e todas as restrições urbanísticas convencionais que venham a ser grafadas no projeto e memoriais descritivos.

§ 3º - No decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos 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 de Espírito Santo do Pinhal.

Artigo 5º - Tendo sido efetuada a venda dos lotes componentes do loteamento fechado, deverá ser formada uma Associação de Proprietários, observando os ditames legais.

Artigo 6º - Após devidamente formada, a Associação de Proprietários deverá requerer junto ao Poder Público Municipal a outorga da permissão de uso especial dos sistemas viário e de lazer, das áreas verdes em seu favor, que poderá ser outorgada por meio de decreto municipal e formalizada por escritura pública no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo Único – Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda e/ou escrituras de compra e venda e/ou matrículas) dos lotes constantes dos loteamentos urbanos fechados, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens dispostas no Decreto que concedeu o direito especial de uso, as disposições técnicas construtivas do regulamento interno e qualquer restrição urbanística convencional que venha ser grafada nos projetos e memoriais descritivos do loteamento.

Artigo 7º - As Associações de Proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na (s) entrada (s) do loteamento urbano fechado, placa (s) com os seguintes dizeres:

- a) Denominação do loteamento:
- b) 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 nº da Inscrição Municipal).



**MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL
ESTADO DE SÃO PAULO**

“CHÁCARA DR. JOÃO FERREIRA NEVES”

Artigo 8º - 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 à fração ideal correspondente das demais áreas.

Artigo 9º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Município de Espírito Santo do Pinhal, 26 de agosto de 2015.

O PREFEITO MUNICIPAL:

JOSÉ BENEDITO DE OLIVEIRA

Publicada, na Secretaria Geral da Prefeitura Municipal, aos 26 de agosto de 2015.

O SECRETÁRIO GERAL:

José Maria Martelli Scannapieco