



MUNICÍPIO DE RONDON DO PARÁ
PODER EXECUTIVO

LEI Nº 697/2015

DE 15 DE SETEMBRO DE 2015.

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS FECHADOS E CONJUNTOS RESIDENCIAIS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE RONDON DO PARÁ – PA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O POVO DO MUNICÍPIO DE RONDON DO PARÁ, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art. 1º. Esta Lei visa estabelecer o regramento a ser observado pelos empreendimentos qualificados como loteamento fechado e conjunto residencial fechado.

CAPÍTULO II

DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 2º. Para os fins desta lei, conceitua-se loteamento fechado a divisão de gleba em lotes autônomos para a edificação, para fins residencial, comercial ou industrial, com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, caracterizado pela separação da área utilizada, da malha urbana, por meio de muro ou outro sistema de tapagem admitido pelo Poder Executivo.

Art. 3º. A implantação de loteamentos fechados deverão ser precedidas de análise pelos departamentos competentes do Município, que ficarão incumbidos de analisar e emitir parecer sobre as solicitações e documentação apresentada, levando em consideração o sistema viário, os interesses patrimoniais da comunidade e as posturas legais em vigor.

Art. 4º. O empreendimento se caracteriza pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores ou outro sistema de vedação admitido pela autoridade municipal, que o separe da malha viária urbana ou da área adjacente, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas, a critério de sua administração, salvo de servidores públicos municipais, estaduais e federais, no exercício de suas funções públicas.



MUNICÍPIO DE RONDON DO PARÁ PODER EXECUTIVO

Art. 5º. As áreas verdes devem corresponder a 20% (vinte por cento) da área do empreendimento, e serão divididas em duas, sendo que 50% (cinquenta por cento) deverão ficar situadas dentro dos limites da área privativa e 50% (cinquenta por cento), fora.

Art. 6º. As áreas públicas institucionais, além de serem doadas ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privativa.

Art. 7º. Os fundos de vale e cursos d'água que entejam na área do loteamento em aprovação, não poderão ser loteados e deverão ficar excluídos do processo de parcelamento, devendo ser consideradas áreas de preservação.

Art. 8º. Todas as vias públicas constantes do loteamento fechado, antes de serem objeto da concessão a que se refere o artigo 10º desta lei, deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública; redes de drenagem de águas pluviais (captação e lançamento), de água tratada, conforme diretrizes estabelecidas pela concessionária do serviço no Município ou quem venham lhe substituir; redes de coleta de esgotos com lançamento até a estação de tratamento (ETE), identificada através de laudo técnico; pavimentação asfáltica; meio-fio com sarjetas e demarcação de quadras e lotes com marcos de concreto; todos esses serviços especificados tecnicamente em regulamento, através de decreto do Poder Executivo.

Art. 9º. Nas vias pavimentadas, a sinalização vertical e horizontal será executada às expensas dos respectivos empreendedores do parcelamento de solo, a partir de projeto previamente aprovado pelo Órgão de Trânsito responsável.

Art. 10. Loteamentos fechados situados ao longo das Rodovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), fora dos limites da área delimitada por muro ou outro tipo de tapagem admitido pelo Poder Executivo, porém, integrando o percentual de área destinada a vias públicas exigido por lei.

Art. 11. Nos loteamentos fechados, as vias internas e as áreas de uso comum serão incorporadas ao domínio público, recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, salvo nas áreas institucionais e 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes.

Art. 12. As edificações de sedes de clube, sanitários, vestiários e piscinas deverão ser construídas em área específica, ficando vedado o uso de área verde para tal fim.

Art. 13. No ato de recebimento do Alvará Licença do Loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:



MUNICÍPIO DE RONDON DO PARÁ PODER EXECUTIVO

I - executar as obras de infraestrutura referidas nesta lei ou determinadas pelo Poder Executivo Municipal, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no §2º deste artigo;

II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis a vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III - facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

IV - não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Art. 14º para garantia da execução das obras;

V - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras prevista nos Incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

§ 1º - As obras que constam no presente Artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º - O prazo para execução das obras e serviços a que se referem os Incisos I e II deste artigo será combinado entre o loteador e Prefeitura, quando da aprovação do Projeto de Loteamento, não podendo ser este prazo superior a 2 (dois) anos.

Art. 14. No Termo de Compromisso a que se refere o inciso V do artigo anterior deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e prazo fixado para a sua execução.

Art. 15. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento fechado, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo Único - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

I – o Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

II - concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento fechado, a município liberará as garantias de sua execução.

Art. 16. Será de inteira responsabilidade da entidade representativa de proprietários de lotes ou dos proprietários do empreendimento 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 e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local apropriado para armazenamento do lixo domiciliar, com piso em cerâmica, paredes e



MUNICÍPIO DE RONDON DO PARÁ
PODER EXECUTIVO

teto azulejados, ponto de água e esgoto e porta ventilada com tela, voltada para a via 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; e

VIII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

Art. 17. Se qualquer dos responsáveis pelo loteamento fechado se omitir na prestação desses serviços, a Prefeitura poderá assumi-los, cessando a concessão de uso dada para os loteamentos fechados e exigindo legalmente a doação das áreas de recreação, com as respectivas benfeitorias neles executadas.

Art. 18. Nos loteamentos fechados a entidade representativa de proprietários de lotes ou dos proprietários do empreendimento deverá submeter à apreciação dos órgãos competentes do município os Estatutos, o Regimento Interno ou qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração.

Art. 19. 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.

Art. 20. Fica vedado todo e qualquer fechamento de vias públicas existentes anteriormente à implantação do empreendimento caracterizado no art. 11 desta Lei, mesmo que sejam sem saída para a formação de conjuntos residenciais.

CAPÍTULO III

DO CONJUNTO RESIDENCIAL FECHADO

Art. 21. Denomina-se conjunto residencial fechado, aquele por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, coletivas, geminadas ou superpostas, térreas ou assobradadas, em condomínio, caracterizado pela separação da área utilizada, da malha viária urbana, por meio de muro ou outro sistema de tapagem admitido pelo Poder Executivo, permitido nas zonas que admitem seus usos.

Art. 22. O conjunto residencial fechado somente pode ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), devendo ainda atender as seguintes disposições:



MUNICÍPIO DE RONDON DO PARÁ PODER EXECUTIVO

I – o número máximo de unidades permitido é o resultado da divisão da área total do terreno, excluída a área da via particular de circulação de veículos, por 90 (noventa) m²;

II - previsão de, no mínimo, uma vaga de estacionamento por unidade, dentro do próprio terreno do conjunto.

III - acesso independente a cada unidade habitacional, e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internos ao conjunto, devendo a via de circulação de pedestres ter a largura mínima de 3 m (três metros), e a via particular de circulação de veículos ter largura mínima de 7 m (sete metros) de via e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada.

IV - as edificações do conjunto deverão respeitar o recuo de frente com relação ao logradouro público e os recuos laterais em relação aos confrontantes ou logradouros públicos conforme o zoneamento local;

V - os recuos e áreas de iluminação e ventilação entre as construções deverão atender as disposições constantes em Decreto lançado pelo Poder Executivo Municipal.

VI - no projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria, zeladoria, áreas de lazer e sedes sociais, que não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento;

VII - os espaços do uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres e as áreas, de lazer serão consideradas frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do mesmo;

VIII - o conjunto residencial fechado destina-se unicamente à implantação de unidades de uso habitacional, não sendo admitidos usos mistos;

IX - só podem ser implantados em lotes ou glebas que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos;

X - Os muros ou fechamentos voltados diretamente para as vias públicas deverão contar com uma faixa destinada à área verde com largura mínima de 2 metros (dois metros) entre o passeio e o muro, a qual poderá ser computada como parte do total exigido para o loteamento.

XI – os conjuntos residenciais fechados situados ao longo das Rodovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter espaço para implantação de futuras vias de circulação de veículos, paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), fora dos limites da área delimitada por muro ou outro tipo de tapagem, admitido pelo Poder Executivo, não sendo computados dentro do limite máximo de área prevista no caput deste artigo.

Art. 23. O projeto de implantação do Conjunto Residencial Fechado deverá prever:

I - arborização e tratamento de áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais ligadas à rede pública;

III - sistema de distribuição de água, coleta e disposição de esgoto conforme diretrizes da empresa concessionária dos serviços de água e esgoto;

IV – pavimentação, guias e sarjetas;

V – sistema de iluminação interna;



MUNICÍPIO DE RONDON DO PARÁ
PODER EXECUTIVO

VI - local para armazenamento do lixo doméstico, com piso em cerâmica, paredes e teto azulejados, ponto de água e esgoto e porta ventilada com tela, voltada para a via pública;

VII - na via particular de circulação do conjunto residencial fechado, a sinalização vertical e horizontal será executada a partir de projeto previamente aprovado pelo Órgão de Trânsito responsável.

Parágrafo único: Caberá ao empreendedor executar às suas expensas as obras citadas neste artigo, e ficará por conta dos condôminos toda manutenção das áreas comuns do conjunto residencial fechado, inclusive o custo da iluminação.

Art. 24. Será permitida a implantação de conjunto residencial fechado em várias etapas, construindo-se na etapa inicial, as instalações mínimas presentes nesta Lei, desde que:

I - seja apresentado e aprovado o projeto completo;

II - seja emitido certificado de conclusão parcial de cada etapa.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25. Ocorrendo omissões nesta lei, aplicam-se subsidiariamente às suas disposições a legislação federal, estadual e municipal.

Art. 26. Este Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Publique-se e cumpra-se.

Gabinete do Prefeito, 15 de setembro de 2015.

EDILSON OLIVEIRA PEREIRA
Prefeito Municipal

MAURICIO DINIZ MACHADO
Secretário Municipal de Administração,
Planejamento e Gestão