



Estado do Rio de Janeiro
 Prefeitura Municipal de Araruama
 Gabinete do Prefeito



LEI Nº 1314 - DE 13 DE JULHO DE 2005

Dispõe Sobre a Permissão a Título Precário de Uso das Áreas Públicas de Lazer e das Vias de Circulação, para constituição de Loteamentos Fechados no Município de Araruama e dá outras providências

A Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito do Município de Araruama, sanciono a seguinte Lei:

Artigo 1º - Para os fins desta lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, conforme artigo 13 da Lei Municipal 458/81.

Parágrafo Único - A dimensão dos lotes de loteamento fechado, será de 70% (setenta por cento) do lote da zona que será implantado.

Artigo 2º - 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 fechado, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e 9.785/99 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

Artigo 3º - A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade e serão outorgadas por decreto exarado pelo poder Executivo do município.

Artigo 4º - As áreas públicas, definidas por ocasião do projeto de loteamento, deverão obedecer às seguintes disposições:

I - Uma parte correspondente, no mínimo, a 6% (seis por cento) da área total do empreendimento que será doada a Prefeitura Municipal de Araruama, que deverá estar situada com frente para via pública, externamente ao loteamento, contígua ao mesmo, e deverá ser mantida sob a responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no Projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

II - Uma parte correspondente a 20% (vinte por cento) da área total dos lotes destinadas a área de lazer.

Parágrafo Único: A doação de que trata o inciso I deverá ser transferida ao Município por escritura pública, conforme previsto na Lei Municipal 373/77. Artigo 60, parágrafo único.

Artigo 5º - A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana.



§ 1º - No ato da solicitação da consulta prévia deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.

§ 2º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de entorno às áreas fechadas.

§ 3º - Nos loteamentos fechados os afastamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 5 (cinco) metros. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários.

§ 4º - Em caso de indeferimento do pedido, a Secretaria de Obras e Urbanismo, deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Artigo 6º - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Araruama seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Artigo 7º - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objetos de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Araruama, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo Único - A permissão de uso referida no artigo 2º desta lei será outorgada à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Artigo 8º - Fica a Prefeitura Municipal de Araruama autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 2º, nos seguintes termos:

§ 1º - As permissões de uso dos loteamentos serão formalizados por decreto do Poder Executivo.

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

§ 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.

Artigo 9º - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários 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 na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV - limpeza das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;



VI - implantação, manutenção e conservação da rede de iluminação pública; rede de esgoto e águas.

VII - outros serviços que se fizerem necessários;

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

Parágrafo Único - A Associação de Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Artigo 10º - Caberá à Prefeitura Municipal de Araruama a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Artigo 11 - Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal de Araruama assumi-los-á, determinando o seguinte:

I - perda do caráter de loteamento fechado;

II - pagamento de multa correspondente a 0,1 UFISA/m² de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo Único - Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Artigo 12 - Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Artigo 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 Associação dos Proprietários.

Artigo 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 pela Legislação Municipal para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Artigo 15 - Após a publicação do decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitadas os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Artigo 16 - Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos.



Parágrafo Único - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta Lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetada.

Artigo 17 - Após a aprovação e implantação do empreendimento, nenhuma taxa extra será cobrada ao loteador pelo poder público municipal, salvo imposto territorial, predial urbano, devido individualmente pelos lotes e a taxa de contrato no ato da permissão de uso.

Artigo 18 - Os loteamentos que foram fechados sem a devida permissão de uso das áreas públicas, e encontram-se em situação irregular, poderão enquadrar-se nas exigências constantes desta lei, no prazo de 180 dias a partir da publicação desta, podendo este prazo ser prorrogado

Artigo 19 - As penalidades previstas na presente lei serão processadas através de Auto de Infração e 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 fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo Único - Após a lavratura do Auto de Infração, 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 no Diário Oficial do Município.

Artigo 20 - As associações de proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, 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 ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal).

Artigo 21 - Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade, a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Araruama
Gabinete do Prefeito



Artigo 22 - A decisão definitiva, que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado, deverá ser cumprida no prazo de 10 (dez) dias contados da data da comunicação.

Artigo 23 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 13 de julho de 2005

Francisco Ribeiro

" Chiquinho "

Prefeito