

AFIXADO

FM: 12/03/10

Emanuela Batista Lima
MAT. 21495

PREFEITURA DE MARACANAÚ

LEI Nº 1.538, DE 12 DE MARÇO DE 2010.

**DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS E
CONDOMÍNIOS FECHADOS NO
MUNICÍPIO DE MARACANAÚ E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Faço saber que a Câmara de Maracanaú aprovou e eu, Prefeito de Maracanaú, nos termos do Artigo 54, inciso IV, da Lei Orgânica Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Esta Lei tem por objetivo estabelecer normas relativas aos loteamentos fechados ou condomínios fechados.

Parágrafo Único – Considera-se loteamento fechado o loteamento que, na sua implantação, tiver seu perímetro fechado, no todo ou em parte, com muros ou muros e grades.

Art. 2º. Os loteamentos fechados ou condomínios fechados ficam sujeitos à prévia aprovação da Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

§ 1º – Para o exame do loteamento fechado projetado o interessado deverá apresentar memorial, plantas e demais documentos exigidos pelas legislações Federal, Estadual e Municipal pertinentes, atendendo às exigências urbanísticas locais estabelecidas pelo Plano Diretor de Maracanaú, Lei nº 731 de 13 de julho de 2000, integrado pelas seguintes leis:

I - Lei nº 729 de 13 de julho de 2000 – Código de Obras e Posturas do Município;

II - Lei nº 730 de 13 de julho de 2000 – Limites para a zona urbana de Maracanaú e sua organização territorial;

III - Lei nº 732 de 13 de julho de 2000 – Sistema Viário do Município;

IV - Lei nº 733 de 13 de julho de 2000 – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Maracanaú.

V – Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º – A Prefeitura poderá recusar a aprovação de loteamentos fechados para evitar excessivo número de lotes ociosos, com o conseqüente aumento de custeio dos serviços, ou que se enquadrem nas disposições previstas nos Arts. 9º e 10º da Lei nº 733 de 13 de julho de 2000.

§3º – A aprovação fica condicionada à observância das limitações previstas no Capítulo V, Título II da Lei nº 733 de 13 de julho de 2000 e Lei nº 1.168 de 22 de dezembro de 2006.

§4º – As obras ou edificações que forem iniciadas ou concluídas em desacordo com as normas urbanísticas locais e/ou com a legislação federal e estadual pertinentes ficam sujeitas a embargo administrativo e à demolição, sem qualquer direito a indenização por parte do Município de

Palácio do Jenipapeiro, Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará
CEP 61.905-430

Carlos Eduardo Almeida
SUB-PROCURADOR GERAL



PREFEITURA DE MARACANAÚ

AFIXADO

EM: 12/03/20

Emanuela Balista Lima

MAT. 21498

Maracanaú.

Art. 3º. Além dos requisitos exigidos por lei e pelas diretrizes urbanísticas, os interessados, por ocasião dos pedidos de licença para loteamentos fechados, deverão apresentar, para aprovação, os seguintes projetos, de acordo com as normas e especificações contidas na legislação vigente do Município de Maracanaú:

I – projetos de guias, sarjetas e pavimentação, baseados nas normas e especificações vigentes no município;

II – projeto completo da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e a forma de prevenção contra efeitos nocivos à saúde;

III – projeto completo da rede de água potável, incluindo a fonte abastecedora, volume de alimentação e as respectivas ligações para cada lote ou área institucional;

IV – projeto completo da rede de esgoto sanitário, incluindo o local e a forma de lançamento dos resíduos e seu tratamento, quando aplicável, e as respectivas ligações para cada lote ou área institucional;

V – projeto completo de rede de energia domiciliar e pública, com indicação da fonte produtora;

VI – memorial descritivo e justificativo de cada projeto;

VII – especificações técnicas;

VIII – projeto completo de impacto ambiental;

IX – plano de arborização para a área, que deverá ser previamente aprovado pelo órgão municipal competente e executado pelo interessado. Nesse plano de arborização deverá ser previsto o plantio nos logradouros públicos projetados de, pelo menos 20 (vinte) mudas por hectare de área total a ser parcelada, para loteamentos de grande porte. Para os de menor porte, serão consideradas 2 (duas) mudas por unidade residencial.

X – previsão de espaço para equipamentos urbanos, para serviços públicos ou de utilidade pública, observados os percentuais de 10% (dez por cento) da área total, podendo reduzir-se a 5% (cinco por cento) se o empreendedor optar pela construção de um equipamento público, nos padrões de equipamentos similares do município e que tenha, no mínimo, o valor de avaliação do terreno.

XI – previsão de espaços reservados para áreas verdes com um mínimo de 15% (quinze por cento) da área total, conforme disposto na Lei nº 6.766/79 de 19 de dezembro de 1977;

XII – previsão de reserva para o sistema viário obedecendo o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) da área total, conforme disposto na Lei nº 6.766/79 de 19 de dezembro de 1977.

Art. 4º. As áreas destinadas ao espaço livre de uso público e as destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários deverão, obrigatoriamente, estar fora dos muros de fechamento e poderão ser permutadas por outra área indicada pelo município, desde que, cumulativamente, satisfaçam as seguintes condições:

I – sejam dimensionados com base nos padrões urbanísticos;

II – forem adequadas às finalidades públicas previstas;

III – seja conveniente sua localização.

Palácio do Jenipapeiro, Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará
CEP 61.905-430



AFIXADO

EM: 12/10/10

Emmanuel Batista Lima
MAT. 21498

PREFEITURA DE MARACANAÚ

§ 1º – As áreas permutadas devem ter valores de avaliação equivalentes.

§ 2º – As áreas serão descritas e caracterizadas no projeto e memorial descritivo do loteamento, como gleba ou lotes, para serem objeto de permuta.

Art. 5º. O município poderá receber como garantia do compromisso de execução das obras, de acordo com o que dispõe o art. 18 da lei Federal nº.6.766 de 19 de dezembro de 1977, uma das seguintes modalidades:

- I – garantia hipotecária;
- II – caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III – fiança bancária;
- IV - seguro garantia.

1º A garantia terá valor equivalente ao custo orçado da obra, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

2º A garantia prestada poderá ser liberada a critério do órgão fiscalizador à medida que as obras forem executadas segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante da obra.

3º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de vias, praças, parques, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas *non aedificandi* constantes no projeto de loteamento.

Art. 6º. Quando as glebas ou lotes que se pretendam a implantação do condomínio não forem servidos pela rede pública de água e energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelo condomínio.

Parágrafo único – A implantação das redes descritas neste artigo deve ser comprovada previamente mediante projetos técnicos elaborados e submetidos à aprovação dos órgãos responsáveis pelas análises desses projetos.

Art. 7º. A instituição de condomínio por unidades autônomas obedecerá aos seguintes requisitos:

I – terreno com área de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e até 62.500m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - dimensão máxima de área comum será de 50% (cinquenta por cento) da área total do condomínio;

III – área livre de uso comum de jardins, acessos e equipamentos de lazer e recreação será de 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total do condomínio;

IV – acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e pedestres e vias de circulação

Palácio do Jenipapeiro, Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará
CEP 61.905-430

Carlos Eduardo Lima de Almeida
SIB - PROCURADOR GERAL



AFIXADO

EM: 12/03/10

Emanuela Batista Lima
MAT. 21498

PREFEITURA DE MARACANAÚ

interna com caixa de rolamento com largura não inferior a 5,5m (cinco metros e cinquenta centímetros) e passeio com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em ambos os lados;

V – índices urbanísticos, adequação do uso pretendido à zona e previsão para estacionamento, conforme estabelece a Lei nº 733 de 13 de julho de 2000.

Art. 8º. A instituição de condomínio por unidades autônomas na forma do artigo 8º da lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 poderá ocorrer:

I – em áreas parceladas resultantes de:

- a) loteamento;
- b) desmembramento;
- c) arruamento;
- d) remembramento.

II – em áreas não parceladas a serem aprovadas.

Art. 9º. Passam a integrar o domínio público do Município as vias e praças, os espaços livres e verdes, as áreas destinadas a equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública, desde o momento do registro do loteamento no Serviço de Registro Imobiliário, tornando-se imodificáveis, pelo empreendedor, o traçado viário e as descrições urbanísticas estabelecidas para a edificação nos lotes.

§ 1º – a localização e o uso das áreas verdes e das áreas reservadas para equipamentos urbanos ou de utilidade pública serão indicados pelo Município, através dos seus órgãos competentes, de acordo com as necessidades de cada setor e do Município em geral.

§ 2º - Serão consideradas áreas verdes os espaços de uso público, sistema de lazer, com predominância de área plantada.

Art. 10. Dependerá sempre de prévia aprovação da Prefeitura Municipal, ou dos órgãos competentes, o desmembramento de gleba para edificação urbana ou para abertura de qualquer via de comunicação ou logradouro público, ainda que sem loteamento.

§ 1º – Para efeito desta Lei, considera-se via de comunicação e logradouro público, respectivamente, todo espaço destinado à circulação ou utilização pelo público em geral.

§ 2º - Serão consideradas públicas as ruas e praças, ainda que abertas por particulares, desde que deem acesso à via pública urbana.

Art. 11. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, que serão objeto de permissão de uso, deverão, por ocasião da aprovação do loteamento fechado, serem aprovados de acordo com as

Palácio do Jenipapeiro, Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará
CEP 61.905-430

AFIXADO

EM: 22/10/20

Emanuela Batista Lima

MAT. 21498



PREFEITURA DE MARACANAÚ

exigências da lei federal nº 6.766/79 e as demais exigências das legislações estadual e municipal, por ocasião da aprovação do loteamento fechado.

Art. 12. A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem à administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Art. 13. As áreas destinadas aos fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, nos termos previstos na legislação federal, serão definidas por ocasião do projeto de loteamento, oportunidade em que deverão estar situados do lado externo do respectivo loteamento e mantidas pela Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura Municipal exerça plenamente sua função.

Art. 14. Os lotes comerciais serão definidos por ocasião da aprovação do projeto do loteamento fechado, não sendo permitido uso comercial em lotes residenciais.

Parágrafo Único – quando se tratar de lotes comerciais nos loteamentos fechados, os mesmos deverão estar juntos, externamente.

Art. 15. A área máxima de loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e de impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor e legislação municipal pertinente.

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

§ 2º – As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

§ 3º – Em novos loteamentos os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverá ser respeitado o recuo de 4m (quatro metros). As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários ou a destinação de passeio público, de acordo com determinações dos órgãos técnicos do Município.

§ 4º – Em caso de indeferimento do pedido, a Secretaria competente deverá apresentar razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 16. Quando as diretrizes viárias definidas pelo Município seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as proporções remanescentes poderão ser fechadas.

Art. 17. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogado a

Palácio do Jenipapeiro, Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará
CEP 61.905-430

Carlos Eduardo Almeida
SUB-PROCURADOR GERAL



AFIXADO

EM: 12/03/10

Emanuel Batista Lima

MAT. 21498

PREFEITURA DE MARACANAÚ

qualquer momento pelo Município, se houver necessidade devidamente comprovada e sem implicar ressarcimento.

Parágrafo Único – A permissão de uso referida nesta lei será outorgada à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Art. 18. Fica o Município autorizado a outorgar a permissão de uso de que trata o art. 16, nos seguintes termos:

I – a permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;

II – A outorga da permissão de uso deverá constar no registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

III – No decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

IV – Igualmente deverá constar no mesmo decreto que, qualquer outra utilização dadas às áreas públicas, será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta do Município.

Art. 19. 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 interna, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III – A coleta e remoção de lixo domiciliar poderá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública, respeitados os valores máximos estipulados e norma, por unidade habitacional;

IV – limpeza das vias públicas internas;

V – prevenção de sinistros;

VI – manutenção e conservação da rede de iluminação pública interna;

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 dos 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.

Art. 20. Caberá ao Município a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 21. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação de serviços e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, o Município assumi-los-á, determinando o seguinte:

Palácio do Jenipapeiro, Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará
CEP 61.905-430

Carlos Eduardo Lima de Almeida
SUB - PROCLAMADOR GERAL



AFIXADO

EM: 12/03/10

Emannela Batista Lima
MAT. 21498

PREFEITURA DE MARACANAÚ

I – perda do caráter de loteamento fechado;

II – pagamento de multa correspondente a 01 (um) salário mínimo vigente aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo Único – Quando o Município 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 pelo Município, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 22. Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Parágrafo Único – Para que a Associação promova o controle referendado no *caput* deste artigo, poderá construir guaritas em suas entradas, obedecida a legislação pertinente.

Art. 23. 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.

Art. 24. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo, a serem observados para edificações nos lotes de terrenos, deverão atender às exigências definidas pelas leis municipais vigentes, para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Art. 25. Após publicação do Decreto de Outorga de Permissão de Uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria pela entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Parágrafo Único – A fim de dar a devida publicidade ao Regulamento da Vida Comunitária e de uso dos espaços livres, assinado por todos os adquirentes dos lotes, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a Associação dos Proprietários deverá providenciar, com base no disposto na parte final do Artigo 246 da Lei dos Registros Públicos, a averbação do regulamento na matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado. Este documento será disponibilizado a cada novo morador do condomínio no ato de efetivação da venda.

Art. 26. Quando da descaracterização do 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, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelo encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários.

Art. 27. As penalidades previstas na presente Lei serão processadas através de Auto de Infração e Imposição de Multa, que deverão ser lavrados com clareza, sem omissões, ressalvas e

Palácio do Jenipapeiro, Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará
CEP 61.905-430

Carlos Eduardo Lima de Almeida
SUB-PROCURADOR GERAL



PREFEITURA DE MARACANAÚ

entrelinhas e do qual 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 ou multa.

Parágrafo Único – Após a lavratura do Auto de Infração e imposição de multa, será instaurado 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 órgão oficial.

Art. 28. Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo do órgão emissor da penalidade, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

Art. 29. A empresa titular da implantação do loteamento fechado se responsabilizará pelo pagamento do IPTU até a efetivação da venda ou promessa de venda aos adquirentes, cuja relação deverá ser enviada à Secretaria de Gestão e Finanças para o devido cadastramento e cobrança direta do citado imposto.

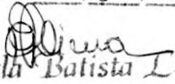
Art. 30. A presente Lei poderá ser aplicada para loteamentos já existentes mediante outorga da permissão de Uso para a Associação de Proprietários. Para tanto é necessário que os loteamentos beneficiados estejam devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis, que constituam a referida Associação e que o loteamento esteja de acordo com as diretrizes do Plano Diretor.


Art. 31. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

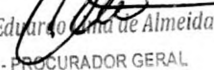
PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA DE MARACANAÚ, EM 12 DE MARÇO DE 2010.

AFIXADO

EM: 12/03/10


Emanuela Batista Lima
MAT. 21498


Roberto Pessoa
Prefeito de Maracanaú


Carlos Eduardo Lima de Almeida
SUB-PROCURADOR GERAL

ORIUNDA DA MENSAGEM Nº
024/2010, DE AUTORIA DO
PODER EXECUTIVO.