

LEI Nº 1.010, DE 1º DE OUTUBRO DE 2015.

“Estabelece normas para instituição de Loteamentos Fechados no Município de Eunápolis/BA e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, especialmente com base no art. 57, da Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal de Eunápolis, Estado da Bahia, **aprova**, e eu **sanciono**, a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei Complementar estabelece normas para instituição de loteamentos com controle de acesso, aqui denominados por Loteamentos Fechados, localizados no perímetro urbano do Município de Eunápolis, compreendendo sua Área Urbana e de Expansão Urbana.

Art. 2º - O parcelamento urbano na modalidade de Loteamento Fechado, de que trata a presente Lei, deverá ser aprovado pela Prefeitura, após análise técnica da Secretaria Municipal de Infraestrutura e sujeitar-se-á às normas estabelecidas pela legislação Federal, Estadual e Municipal pertinente, em especial pelo Plano Diretor do Município de Eunápolis em vigor e legislação dele decorrente, após ouvida a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e a Procuradoria Municipal.

Seção I Dos princípios e diretrizes gerais

Art. 3º - O Loteamento Fechado estará subordinado aos princípios e diretrizes da Política Urbana estabelecidos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, de 2001, no Plano Diretor do Município de Eunápolis, aprovado pela Lei nº 407/2001 de 28 de dezembro de 2001, e nesta Lei, adotando-se em especial os princípios da função social da propriedade urbana e da cidade, de forma a garantir o direito à cidade sustentável e à moradia.

Art. 4º - Não será permitido o parcelamento para fins de Loteamento Fechado nas seguintes situações:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI. Em áreas de preservação ambiental;
- VII. Em terrenos que abriguem sítios arqueológicos até a sua salvaguarda.

Seção II Dos objetivos

Art. 5º - Esta Lei tem por objetivo disciplinar o ordenamento territorial do Município, por meio de normatização do parcelamento do solo urbano na modalidade de loteamento fechado, com parcela deste em área fechada e com controle de acesso, garantidas as funções sociais da cidade e da propriedade urbana e ressaltados os aspectos inerentes aos valores ambientais, paisagístico, monumentais, históricos, de modalidade e acessibilidade e de sustentabilidade humana.

Parágrafo Único – Na busca do princípio da sustentabilidade urbana, deverá ser estimulada a complementariedade do uso do solo, residencial e de atividades complementares à função habitacional, de forma a objetivar a conformação de cidade compacta e planejada.

Seção III Dos conceitos e Definições

Art. 6º - Para os fins desta Lei, considera-se Loteamento Fechado a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, áreas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e Áreas de preservação permanente, quando houver, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento parcial de seu perímetro, mediante limite ou tapagem por muro ou qualquer outro modo de fechamento e dotado de portaria de controle de acesso.

§ 1º - A parcela máxima do loteamento a receber fechamento será objeto de diretrizes técnicas da Secretaria Municipal de Infraestrutura, observados os aspectos de mobilidade, ambientais e sócio-culturais da cidade, bem como de sua paisagem urbana.

§ 2º - A área objeto do fechamento com controle de acesso englobará exclusivamente os imóveis particulares com fins residenciais e as áreas privativas comunitárias de esporte e lazer, assim como, as Áreas Públicas destinadas ao sistema de circulação interna e às áreas verdes e de recreação.

§ 3º - Deverão localizar-se externamente ao fechamento, as Áreas Públicas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e às demais vias de circulação, exigidos nos termos da legislação de parcelamento do solo urbano, bem como outros usos de caráter privado, legalmente previstos e que comporão o empreendimento.

§ 4º - A critério da Secretaria Municipal de Infraestrutura, admite-se ainda o fechamento das Áreas Públicas Municipais categorizadas como Áreas de Preservação Permanente.

§ 5º - O fechamento das Áreas Públicas Municipais identificadas nos parágrafos 2º, e 4º antecedentes, será objeto de concessão de uso, outorgada pelo Poder Público Municipal, a uma associação de direito privado regularmente constituída, em consonância com a legislação pertinente e nos termos da Lei.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 7º - A modalidade de fechamento de que trata a presente Lei, sujeitar-se-á às normas técnicas de parcelamento do solo estabelecidas pelo Plano Diretor e legislação de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Eunápolis, combinadas com os dispositivos específicos da presente Lei.

Art. 8º - Para implantação da modalidade de Loteamento Fechado, deverão ser observados os seguintes requisitos urbanísticos:

I. Garantia da articulação e continuidade do sistema viário principal da cidade, segundo diretrizes técnicas, a serem emitidas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, de forma a promover a circulação de pessoas, veículos, bens e mercadorias, destacando-se os corredores viários e de transporte público;

II. Para autorização de Loteamento Fechado deverá estar garantida a acessibilidade à gleba, por meio de sistema viário integrado ao sistema viário principal da cidade;

III. Para autorização de Loteamento Fechado deverá estar garantido o abastecimento de água por sistema público, a coleta e o tratamento do esgoto sanitário, assim como, o fornecimento de energia elétrica por rede pública, todos atestados por meio dos Atestados de Viabilidade Técnica, emitidos pelos órgãos responsáveis;

IV. Os projetos de parcelamento lindeiros ou divididos por ferrovias, rodovias, redes de transmissão de energia elétrica, torres de transmissão de ondas, dutos de saneamento, de derivados de petróleo e assemelhados ficam sujeitos à apresentação de Atestados de Viabilidade Técnica dos órgãos competentes, incluindo a definição de sua faixa de domínio.

V. O traçado viário, sua dimensão e categoria estarão vinculados ao atendimento das seguintes definições:

a. Vias Coletoras são aquelas que tem a função de coletar o tráfego de vias locais distribuí-lo para o sistema municipal viário articulado ao Loteamento Fechado.

a.1 As Vias Coletoras terão faixa de domínio de 19,00m (dezenove metros), compreendendo uma faixa de rolamento de 10,00m (dez metros), uma circulação de pedestre de 3,00m (três metros) de cada lado e uma faixa de ciclovia de 3,00 m (três metros), admitindo-se extensão máxima de 2.000,00m (dois mil metros).

a.2 Fica excepcionalmente a exigência de extensão máxima de 2.000,00m (dois mil metros) quando se trata da tipologia de via estabelecida no Parágrafo único inciso IV do Art. 8º desta Lei.

b. Vias Locais são vias que promovem a distribuição do tráfego local e propiciam o acesso imediato aos lotes e áreas.

b.1 As Vias Locais terão faixa de domínio de 12,40m (doze metros e quarenta centímetros), compreendendo uma faixa de rolamento de 8,00m (oito metros) e circulação de pedestre de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de cada lado, admitindo-se extensão máxima de 1.000,00m (mil metros).

c. Vias de Pedestre são vias secundárias ou locais, com características próprias, não admitindo-se a circulação de nenhum tráfego motorizado, sendo destinadas exclusivamente à circulação de pedestre.

c.1 A Vias de Pedestre terão faixa de domínio de 8,00m (oito metros), extensão máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros), com tratamento adequado à sua função, admitindo-se equipamentos e e/ou mobiliário urbano, desde que, resguardada a faixa de domínio.

VI. Será compulsório o atendimento das exigências estabelecidas nesta Lei quanto às proporcionalmente e finalidades das reservas de Áreas Públicas, as quais deverão situar-se fora do fechamento, exceção feita ao sistema viário, às áreas verdes e de recreação e às Áreas de Proteção Permanente – APPs, devidamente autorizadas para o fechamento e atendidas as seguintes condições:

a. Mínimo de 15% (quinze por cento) da área total da gleba, destinados ao sistema de circulação e equipamentos urbanos;

b. Mínimo de 15% (quinze por cento) de área total da gleba, destinados às áreas verdes e de lazer;

c. Mínimo de 5% (cinco por cento) da área total da gleba, destinados aos equipamentos comunitários, tais como: educação, saúde, assistência social, segurança pública, esporte, cultura, administração e outras atividades públicas municipais de interesse coletivo.

VII. De acordo com o interesse público e desde que justificadamente comprovada à falta de demanda por determinada destinação de Área Pública contígua ao Loteamento Fechado, a critério da Secretaria Municipal de Infraestrutura admitir-se-á a transferência em partes ou em valor monetário equivalente, observando-se:

a. A nova área oferecida em permuta pelo percentual de reserva pública exigido deverá ser objeto de avaliação pelo órgão municipal responsável pela avaliação de imóveis no Município, de forma a garantir a equivalência dos valores imobiliários entre as partes.

b. Admitir-se-á ainda como permuta do percentual de reserva de área pública referida neste artigo, à oferta de construção de equipamento e benfeitorias públicas, em valor equivalente, a ser avaliação pelo órgão competente da Prefeitura e segundo condições a serem determinadas em Termo de Compromisso firmado entre as partes.

Art. 9º - Será obrigatória a implantação da infraestrutura básica do loteamento fechado, compreendendo os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, abertura e pavimentação de vias e logradouros públicos, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia pública e passeios públicos, assim como construção dos elementos de fechamento dos núcleos e da(s) guarita(s), nos termos da Lei.

Parágrafo único – No Loteamento Fechado, a construção das calçadas ficará a cargo do proprietário do terreno e deverá observar os critérios estabelecidos em normativa referente às calçadas e respeitando a NBR 9050/04.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA A ÁREA DE FECHAMENTO

Art. 10 - As áreas sob outorga de concessão de fechamento deverão atender às seguintes disposições urbanísticas:

I. O sistema viário principal dará acesso aos núcleos fechados e deverá ter o seu traçado estruturado em conformidade com o existente ou projetado para a cidade, compondo o percentual de reserva pública previsto nesta Lei;

II. Garantia do percentual mínimo de 5% (cinco por cento) de reserva de áreas públicas destinadas a áreas verdes e de lazer, internamente ao fechamento;

III. A área sob fechamento deverá conter, no mínimo, um acesso de entrada e saída, com guarita de controle;

IV. O traçado urbanístico deverá observar a dimensão máxima das quadras de 200,00m (duzentos metros) e conformação compatível com a topografia do terreno;

V. O lote pertencente ao núcleo fechado deverá possuir área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (doze metros);

VI. A área destinada ao acondicionamento de resíduos sólidos deverá ser localizada no empreendimento, fora do núcleo fechado, acessível a operação dos serviços de coleta.

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS AMBIENTAIS

Art. 11 - No parcelamento do solo urbano para fins de Loteamento Fechado, as áreas contíguas aos cursos d'água correntes ou dormentes, lagoas naturais ou artificiais, barragens com reservas de água, deverão possuir faixa de caráter "non aedificandi" de no mínimo 30,00m (trinta metros), assim como nascentes e olhos d'água deverão possuir faixa de caráter "non aedificandi" de no mínimo 50,00m (cinquenta metros). Essas áreas serão acrescidas às Áreas de Preservação Permanente do Município e não estarão sujeitas à sua subdivisão em parcelas de lotes, de forma a constituir a parte não parcelável de gleba.

Parágrafo Único – Deverão ser transferidas ao Poder Público Municipal as áreas descritas neste artigo.

Art. 12 - As áreas destinadas à preservação ambiental deverão estar individualizadas e circundadas por vias de circulação.

Art. 13 - Verificada a existência de Reserva Legal em imóvel objeto de parcelamento na modalidade estabelecida por esta Lei, a critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e desde que sob motivação do interesse público, fica o Município autorizado a:

- I. Utilizar-se do instrumento da transformação destas Reservas Legais em Áreas Verdes públicas;
- II. Promover sua realocação, em proporção equivalente, para áreas externas ao empreendimento e,
- III. Aplicar o instituto jurídico do Direito de Preempção para aquisição de remanescentes florestais relevantes para criação de áreas verdes, quando extrapolar o percentual de reserva pública, exigido nesta Lei, conforme dispõe a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art.14 - O traçado urbanístico deverá estar compatibilizado com a existência de árvores nobres de madeira de lei, tombadas ou não e obedecendo as restrições relativas ao Bioma Mata Atlântica.

Art. 15 - O projeto de drenagem para a gleba objeto de parcelamento do solo destinado a Loteamento Fechado deverá prever a implantação de bacias de retenção de águas pluviais, além de caixas de recarga do lençol freático, em conformidade com as especificidades da bacia hídrica a que faz parte.

CAPÍTULO V DOS PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 16 - Cabe ao Município de Eunápolis o licenciamento urbanístico dos projetos de parcelamento do solo na modalidade de Loteamento Fechado, segundo normas estabelecidas na legislação de parcelamento do solo urbano e nessa Lei, observadas as seguintes etapas de procedimentos formais técnicas e administrativos, que constituem fases sequenciais e definem as atribuições do loteador e dos órgãos públicos responsáveis:

- I. Consulta Prévia, consistindo em solicitação expressa do loteador, a qual deverá explicar claramente sua pretensão quanto ao empreendimento, visando obter manifestação prévia do órgão municipal competente quanto à conveniência ou não do parcelamento;

II. Plano Urbanístico Preliminar, consistindo em duas fases distintas; a primeira, na emissão das diretrizes técnicas por parte do órgão municipal competente para desenvolvimento do projeto urbanístico e, a segunda, na avaliação do projeto urbanístico apresentado pelo loteador;

III. Plano Urbanístico Definitivo, consistindo na consolidação das diretrizes técnicas emitidas e das demais legislações pertinentes sobre o traçado urbanístico proposto, este estando tecnicamente apto a receber parecer técnico conclusivo do órgão municipal competente.

Parágrafo único – Fica a critério do Município de Eunápolis os procedimentos de protocolização dos processos administrativos, os documentos exigidos, os atos e procedimentos técnicos pertinentes, assim como os prazos processuais para análise dos Loteamentos Fechados.

Seção I

Do Licenciamento Urbanístico

Art. 17 - É proibido vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar qualquer das unidades autônomas do Loteamento Fechado, por meio de instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o loteamento devidamente licenciado pelo Município e registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 18 - Para licenciamento do projeto urbanístico de Loteamento Fechado, desde que satisfeitas às exigências descritas nesta Lei e o mesmo estando tecnicamente autorizado, o interessado apresentará à Secretaria Municipal de Infraestrutura o cronograma de execução dos projetos e assinará um Termo de Compromisso, no qual listar-se-á as seguintes obrigações e responsabilidade:

I. Executar, às próprias custas, no prazo de até 02 anos (dois anos), permitida a prorrogação por igual período, a critério do Município, a abertura de vias públicas e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento de acordo com os padrões da Prefeitura, assim como, no mínimo, a abertura de vias e logradouros públicos, a implantação das guias e sarjetas, dos passeios públicos, a implantação das guias e sarjetas dos passeios públicos lindeiros ao fechamento, da rede de escoamento de águas pluviais, a rede de abastecimento de água, a rede de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública, a rede de abastecimento de esgotamento sanitário e suas destinações, a arborização de vias públicas, a pavimentação do tipo CBUQ (concreto betuminoso usinado quente) ou bloco de concreto intertravado especificado pelo Município, os muros ou similares para fechamento dos núcleos, a (s) guarita(s);

II. Enumerar ao Termo de Compromisso as obras, aqui descritas, com os respectivos orçamentos;

III. Executar as obras de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pelos respectivos órgãos competentes;

IV. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

V. Se comprometer a registrar no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em nome da Prefeitura Municipal de Eunápolis sem direito a qualquer indenização, todas as Áreas Públicas que passarão a integrar o patrimônio do Município.

Art. 19 - Para o licenciamento final dos projetos, estes deverão conter os seguintes elementos e entregues em cópia de papel comum e um arquivo digital:

I. Planta urbanística geral de loteamento, na escala mínima de 1:1000, em 4 (quatro) vias de cópias assinadas pelo proprietário e profissional habilitado e uma cópia digital em CD, com:

- a. Curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;
- b. Divisão de quadras, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- c. Dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
- d. Perfis longitudinais (escala 1:1000) e transversais (escala 1:100) de todas as vias oficiais de circulação em 2 (duas) vias de cópias;
- e. Faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual ou federal;
- f. Indicação em planta, com definição de limites e dimensões das áreas que passarão ao domínio do Município;
- g. Indicação, no quadro de áreas, da área e quantitativo total dos lotes e áreas, área do sistema viário, áreas verdes, áreas de lazer, áreas de equipamento urbano, áreas de equipamento comunitário;
- h. Demais elementos necessários à prefeita e completa elucidação do projeto;
- i. Os núcleos, com definição do tipo de fechamento, e a localização das garantias.

II. Projetos Complementares:

- a. De guias e sarjetas;
- b. De rede de escoamento de águas pluviais;
- c. De rede de abastecimento de água;
- d. De rede de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública;
- e. De rede de esgotos sanitários e suas destinações;
- f. De arborização;
- g. De pavimentação;
- h. De sinalização viária horizontal e vertical;
- i. De passeios públicos;
- j. De topografia;
- k. De ciclovia;
- l. De mobilidade urbana.

§ 1º - Os projetos de que se tratam o inciso II serão elaboradas de acordo com as normas pertinentes editadas e aprovadas pelos Órgãos competentes.

§ 2º - Para o sistema de esgoto sanitário, poderá ser apresentado projeto de sistema alternativo, aprovado pelo órgão concessionário da atividade desde que aceito pelo Município.

§ 3º - Deverá constar de Termo de Compromisso, o prazo máximo para repasse ao Município de todos os projetos complementares, com a devida aprovação pelos órgãos e concessionárias dos serviços públicos:

III. Memorial Descritivo contendo obrigatoriamente o seguinte e nesta ordem:

- a. Descrição sucinta do parcelamento, com característica de destinação de uso;
- b. Condições urbanísticas do parcelamento, as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções além daquelas constantes da legislação municipal;
- c. Listagem dos lotes e áreas públicas com limites, confrontações, áreas e planilha de cálculo;
- d. Indicação e descrição das áreas públicas de recreação, áreas verdes, áreas destinadas a edifícios públicos e Áreas de Proteção Permanente, assim como aquelas destinadas ao sistema viário.

Art. 20 - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto e com as respectivas Anotações de Responsabilidades Técnicas ou Registros de Responsabilidade Técnica, para cada etapa dos projetos.

Art. 21 - O Poder Público, após análise pelos órgãos competentes, baixará Decreto de Licenciamento Urbanístico e expedirá Alvará de Licença para execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigida.

Art. 22 - Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras, laudos e demais documentos apresentados pelo empreendedor são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Público qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados como base nesses documentos apresentados.

Parágrafo Único – Constatada falsidade em qualquer documento apresentado ou caso esteja em desacordo com a cópia original aprovada, este perderá imediatamente sua validade, sujeitando o empreendedor às penalidades legais cabíveis.

CAPÍTULO VI DAS GARANTIAS E PRAZOS

Art. 23 - Para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para o Loteamento Fechado, o interessado constituirá caução, mediante escritura pública, antes da expedição do Licenciamento Urbanístico, com valor equivalente ao custo das obras e serviços a serem executados, em conformidade com o estabelecido no Termo de Compromisso através de uma das seguintes garantias:

- I. Carta de fiança bancária ou pessoal;
- II. Caução de títulos da dívida pública (ou qualquer espécie de garantia prevista em lei);
- III. Depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município,
- IV. Caução real mediante hipoteca de imóveis situados no Município, desde que livres de quaisquer ônus, imóveis estes que deverão ser avaliados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - A caução deverá ser instrumentalizada por Escritura Pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão a expensas do empreendedor.

§ 2º - Quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros devidamente averbados e atualizados, devendo ser procedida a devida avaliação pelo órgão competente do Município.

§ 3º - Não serão aceitas como caução, pelo Poder Público, as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de Preservação Permanente.

Art. 24 - O Licenciamento Urbanístico tem prazo de execução de infraestrutura de até 02 (dois) anos prorrogáveis por, no máximo, mais 02(dois) anos.

§ 1º - A prorrogação será concedida, a critério do Poder Público, apenas a empreendimentos que não estiverem com outros empreendimentos em situação irregular junto ao Poder Público.

§ 2º - Em caso de inobservância do prazo previsto no caput deste artigo, o Município utilizará do valor caucionado para fazer face à execução das obras de infraestrutura.

Art. 25 - Decorrido o prazo previsto nesta lei, sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele, ainda:

- I. Sujeito a penalidades e multas previstas neste diploma legal;
- II. Impedido de obter a aprovação de diretrizes e de novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos por si ou por meio de empresas das quais faça parte.

Art. 26 - Com a concordância do Poder Público, a garantia poderá ser reduzida, na proporção da execução das obras e serviços, caracterizando seu descaucionamento parcial.

§ 1º - Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Público poderá liberar as garantias estabelecidas.

CAPÍTULO VII DA OUTORGA DE CONCESSÃO DE USO DE BENS PÚBLICOS

Art. 27 - Fica o Poder Público Municipal, quanto ao Loteamento Fechado, autorizado a conceder uso especial de espaços públicos destinados ao sistema de circulação interna e às áreas verdes de recreação, assim como, quando tecnicamente autorizadas, às Áreas de Preservação Permanente, mediante outorga de Termo de Concessão de Uso à Associação constituída para gerir o loteamento fechado, independentemente de licitação, uma vez que a mesma se dará para empreendimento específico, aprovado nos termos da presente Lei.

Art. 28 - A concessão de uso especial dos bens públicos localizados no núcleo fechado é condicionada à compatibilização dos interesses públicos e privado e à observância das disposições de ordem urbanística do Município.

Art. 29 - A outorga da concessão de uso se dará mediante Termo de Concessão de Uso Especial de Espaços Públicos, firmado de um lado pela Associação Civil constituída e de outro lado pelo Município, representado pelo Chefe do Poder Executivo, com prévia aprovação do titular da Secretaria Municipal de Infraestrutura, assistidos pelo Procurador Geral do Município.

Art. 30 - O Termo de Concessão de Uso Especial de Espaços Públicos em Loteamento Fechado será outorgado por prazo indeterminado, a título precário e tem caráter gratuito e intransferível, no qual deverá constar, entre outras cláusulas e condições:

- I. Os espaços públicos objeto de concessão de uso especial;
- II. Legislação aplicável;
- III. Prazo indeterminado, rescindível a qualquer tempo;
- IV. Obrigações quanto à construção, manutenção e benfeitorias internas e manutenção e conservação das vias de circulação interna, calçamento e sinalização de trânsito;
- V. Encargos da Administração;

- VI. Condições de devolução das benfeitorias e Remoções;
- VII. Multas;
- VIII. Rescisão de Pleno Direito;
- IX. Notificações e intimações.

Art. 31 - O fechamento da parcela do loteamento com acesso restrito somente será outorgado após o licenciamento urbanístico do loteamento e seu consequente registro imobiliário, ficando a Concessão de Uso, de que trata a presente Lei, condicionada à sua averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, na Matrícula de registro do Loteamento Fechado, para que surta os efeitos de direito.

Art. 32 - É vedada a cessão a terceiros, a qualquer título, dos espaços públicos concedidos, nos termos desta Lei, assim como sua utilização para fins diversos do estabelecido.

Art. 33 - Fica assegurado ao Município o direito inderrogável de supervisionar e fiscalizar o estrito cumprimento das obrigações estabelecidas, sendo reservado o direito de acesso aos núcleos fechados, a fim de proceder as vitórias e outras diligências que entender necessárias e convenientes.

Art. 34 - A concessão de uso outorgada pela Prefeitura das vias públicas de circulação interna, das áreas verdes e de recreação e das áreas categorizadas como de Preservação Permanente, gera à associação concessionária a obrigação de mantê-las e conservá-las, além de outras obrigações decorrentes do uso comum, devendo neste instrumento de concessão encontrar-se delimitado precisamente os direitos e deveres da entidade associativa, que se responsabilizará pela manutenção das coisas públicas no Loteamento Fechado.

Art. 35 - O ônus da concessão de uso consiste:

I. Na implantação e manutenção da sinalização horizontal e vertical de trânsito e de orientação interna ao núcleo fechado;

II. Na coleta e segregação dos resíduos sólidos nas vias internas do loteamento e no acondicionamento adequado na entrada do loteamento, conforme normas pertinentes, para posterior coleta pelo serviço público de limpeza urbana;

III. Na guarda de acesso às áreas fechadas do loteamento e na vigilância das áreas comuns internas, que podem ser controladas por meio de implantação de circuito interno de vigilância;

IV. Na responsabilidade pelo consumo de energia elétrica decorrente da iluminação das áreas de acesso restrito, por parte dos proprietários, incidindo tarifa residencial.

Parágrafo Único – A manutenção, a guarda e a limpeza das unidades não edificadas internas ao núcleo fechado são de responsabilidade de seus concessionários.

Art. 36 - O não cumprimento das obrigações e responsabilidades assumidas no Termo de Concessão de Uso e das normas estabelecidas nesta Lei acarretará:

- I. A perda do caráter de loteamento fechado;
- II. A retirada das benfeitorias, incluídos os fechamentos e portarias, sem ônus para o Município.

Parágrafo Único – A remoção das benfeitorias executadas fica a cargo da entidade representativa dos moradores ou do proprietário do loteamento fechado, se for o caso.

Art. 37 - O Poder Público Municipal, por razões de interesse público, poderá intervir nas áreas de circulação e nos espaços públicos concedidos.

Parágrafo Único – Os atos modificativos, extintivos e construtivos em que importe interesse do Município devem ser preventivamente comunicados por escrito, com o prazo de trinta dias de antecedência, aos concessionários.

Art. 38 - O acesso das pessoas não proprietárias dos imóveis situados no perímetro fechado será controlado, mas não impedido.

Art. 39 - O fechamento da parcela do loteamento com acesso restrito somente será autorizado após aprovação e registro imobiliário do parcelamento do solo urbano, na modalidade de Loteamento Fechado.

Seção I

Dos Procedimentos para Obtenção da Concessão de Uso

Art. 40 - A outorga da concessão de uso deverá obedecer às seguintes exigências:

I. Solicitação à Prefeitura, por meio de diretrizes, para execução desta modalidade de loteamento, quando da entrada com o projeto de viabilidade para o parcelamento da área;

II. Aprovado o loteamento nos termos do Plano Diretor Municipal e desta Lei e, após o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, o interessado deverá solicitar, por requerimento a concessão de uso especial das áreas públicas.

Art. 41 - A entidade concessionária fica obrigada a arcar com as despesas relativas à manutenção e conservação dos bens públicos, oriundos da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

Art. 42 - A concessão de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Município nos seguintes casos:

I. De extinção ou dissolução da entidade concessionária;

II. De alteração de destinação da área primitivamente aprovada, do descumprimento das condições estabelecidas nesta Lei e legislação urbanística pertinente;

III. De descumprimento das cláusulas constantes do Decreto e Termo de Concessão de uso;

IV. De inobservância sem justa causa, qualquer prazo fixado;

V. Se caracterizado interesse público de retorno dos bens a municipalidade, quando a posse dos espaços públicos reverterá ao município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias voluntárias úteis ou necessárias neles construídas, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

CAPÍTULO VIII

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 43 - A infração a qualquer dispositivo a esta Lei acarretará, sem prejuízo das sanções previstas na Legislação Federal civil e ambiental pertinente e em vigor, a aplicação pelo órgão municipal competente, das seguintes penalidades administrativas:

- I. Advertência, que consista na notificação escrita de irregularidade constatada pela autoridade fiscal;
- II. Embargo, que determina a paralisação imediata das obras de infraestrutura e do complexo do empreendimento;
- III. Intervenção, que consiste na interferência direta do poder público municipal na execução das obras de infraestrutura do loteamento;
- IV. Interdição, que determina a proibição e do uso e da ocupação de partes ou da totalidade da área objeto do loteamento;
- V. Multa na forma de penalidade pecuniária nos termos desta Lei sem prejuízo da aplicação de outras penalidades por inobservância da legislação federal ou de preceitos regulamentares pertinentes;
- VI. Penalidade e multa na forma pecuniária, conforme legislação federal em especial: Lei nº 6.766, de 20/12/1979; Lei nº 9.605, de 12/12/1998 e a Lei nº 9.785, de 1999, bem como outras que vieram complementá-la ou suceder-las;
- VII. Cassação de alvarás e de licenças urbanísticas;
- VIII. Revogação do termo de Concessão de Uso;
- IX. Revogação do Decreto de aprovação do loteamento.

§ 1º - Aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator do embargo da intervenção, da interdição, da revogação do termo de concessão de uso ou da cassação do alvará e de licença urbanística do loteamento.

§ 2º - Todas as sanções serão comunicadas ao infrator ou ao seu representante legal, mediante notificação oficial do órgão municipal competente.

§ 3º - É assegurado aos infratores o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos inerentes ao processo administrativo.

Seção I Da Advertência

Art. 44 - Será aplicada pena de advertência quando a infração poder ser corrigida de imediato e for de pequena gravidade, nos seguintes casos:

- I. Descumprimento de prazos administrativos;
- II. Descumprimento das especificações técnicas do projeto de execução e dos materiais aplicados;
- III. Não atendimento à fiscalização.

§ 1º - A pena de advertência será aplicada por escrito.

§ 2º - A reincidência na conduta acarretará aplicação de pena de embargo e multa, nos termos da legislação federal.

Seção II Do Embargo

Art. 45 - A execução do empreendimento que não estiver em conformidade com os projetos aprovados acarretará o embargo do empreendimento pelo órgão municipal competente, que consiste na suspensão temporária total ou parcial, da obra de infraestrutura ou do complexo do empreendimento.

Art. 46 - O embargo será expedido quando:

- I. O agente público constatar irregularidade no objeto do loteamento ou do empreendimento;
- II. As exigências e solicitações advindas da fiscalização municipal não forem atendidas;
- III. Descumprimento das especificações técnicas do projeto urbanístico, da execução do loteamento e do complexo do empreendimento e dos materiais aplicados.

Parágrafo Único – A aplicação do embargo não exime as outras seções legais cabíveis.

Art. 47 - O embargo poderá ser revogado somente com a regularização do empreendimento.

Art. 48 - O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo, no prazo solicitado, implicará em multa e paralisação da obra ou serviços.

Art. 49 - Em caso de intervenção em obra particular embargada, o custo da regularização será efetuada a expensas dos adquirentes sem prejuízo da ação regressiva contra o empreendedor.

Seção III Da Intervenção

Art. 50 - O poder público fará intervenção no empreendimento sempre que constatar:

- I. Paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos;
- II. Que o empreendedor estiver executando em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, em conformidade com o laudo técnico expedido pela autoridade licenciadora.

§ 1º - A autoridade licenciadora notificará o empreendedor para que, no prazo de 30 (trinta) dias e nas condições fixadas, regularize a situação sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 2º - Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora providenciará a sua notificação, mediante edital publicado em jornal oficial do município, por duas vezes, no período de 15 (quinze) dias.

§ 3º - Independentemente da forma pela qual venha a ser consumada a notificação, a autoridade licenciadora dará ciência dos seus termos a condição de representantes dos adquirentes, sempre que houver.

Art. 51 - Sempre que tomar ciência, de ofício ou por provocação de terceiro das irregularidades enumeradas nos incisos I e II dos artigos antecedentes, a autoridade licenciadora tomará as providências cabíveis, na conformidade com no estabelecido no artigo antecedente.

Art. 52 - Decorrido o prazo estabelecido na notificação de que trata o § 2º do Art. 44º desta Lei, sem a necessária regularização do loteamento, a autoridade licenciadora determinará a intervenção no empreendimento.

Art. 53 - Determinada e averbada a intervenção na forma desta Lei, os adquirentes serão notificados a imediatamente suspender o pagamento, ao empreendedor, das

prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar os seus respectivos depósitos em conta específica aberta pelo município.

§ 1º - O município receberá as quantias encaminhadas pelos adquirentes e as depositará em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito respeitada por disposto no art. 666, inciso I, do Código de Processo Civil.

§ 2º - Caso as garantias oferecidas pelo empreendedor não foram suficientes, as quantias depositadas na forma do § 1º, deste artigo serão utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras de infraestrutura previstas.

Art. 54 - Ao interventor, que será nomeado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, serão atribuídos os mesmos poderes de gestão que possuem o empreendedor para execução do Loteamento, sendo a ele ainda facultado levantar os depósitos feitos na forma do § 1º do artigo antecedente, independentemente de prévia autorização judicial, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como executar as garantias oferecidas.

§ 1º - As quantias auferidas com a alienação dos lotes e unidades autônomas ou ainda com a execução das garantias deverão ser depositadas em conta poupança, nos termos dos dispositivos desta Lei.

§ 2º - A execução da infraestrutura será iniciada após prévio processo licitatório, que poderá ocorrer em etapas, desde que os valores depositados sejam suficientes.

Art. 55 - Durante a intervenção, o empreendedor poderá acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 56 - O interventor prestará conta de sua gestão, mensalmente, a autoridade licenciadora e à comissão de representantes dos adquirentes, devendo a sua gestão ser pautada pelos mesmos padrões de moralidades e probidade que orientam a atuação dos agentes públicos.

Parágrafo Único – O interventor equiparar-se-á a servidor público, no que concerne a seus deveres e responsabilidades.

Art. 57 - A autoridade licenciadora determinará o fim da intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e com os prazos fixados no cronograma físico, desde que, seja verificada a capacidade técnica e financeira do empreendedor para reassumir a implantação do loteamento.

§ 1º - Firmada a decisão que encerra a intervenção, a autoridade licenciadora requererá, imediatamente, o cancelamento da averbação realizada.

§ 2º - Encerrada a intervenção, o empreendedor, assumirá novamente a responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura e do complexo do empreendimento, a ele competindo:

I. Requerer a autoridade judicial a autorização para o levantamento do saldo das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos;

II. Notificar os adquirentes dos lotes, pelo registro do imóvel, para que passem a pagar diretamente a ele as prestações restantes, a partir da data em que forem efetivamente notificados.

Art. 58 - A intervenção não obstará à aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

Seção IV Da Interdição

Art. 59 - Será aplicada pena de interdição quando constatado risco à vida, proibindo-se o uso e a ocupação de partes ou da totalidade da área ou objeto do loteamento.

Art. 60 - A intervenção poderá ser suspensa somente com a regularização da situação a que deu causa.

Art. 61 - O descumprimento das exigências contidas no termo de interdição, no prazo solicitado, implicará em multa e cassação de alvará de licença.

Seção V Da Multa

Art. 62 - Será aplicada pena de multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração e conforme a legislação federal, especificamente, nos seguintes casos:

- I. Quando o poder público e as concessionárias de serviços públicos, devidamente identificadas, forem impedidas de acessar o empreendimento;
- II. Quando o empreendedor não executar, no todo ou em parte, obras de infraestrutura de sua responsabilidade;
- III. Nos casos de reincidência nas penalidades de advertência, embargo, interdição e intervenção.

Art. 63 - A pena de multa poderá ser aplicada concomitante as outras sanções previstas nesta Lei.

Art. 64 - A multa pecuniária será aplicada sempre que constatar inobservância, por parte do profissional habilitado ou da firma responsável pela implantação do loteamento, dos dispositivos desta lei e ficarão sujeitos ao pagamento de multas nos valores estabelecidos nos casos de cometimento das seguintes infrações:

- I. 05 (cinco) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por apresentar projeto em desacordo com os dispositivos desta lei;
- II. 10 (dez) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por apresentar projeto de parcelamento, falseando medidas, cotas e demais indicações;
- III. 20 (vinte) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por falsear cálculos do projeto e elementos de memórias descritivos ou por viciar projeto, introduzindo-lhe alterações de qualquer espécie após aprovação;
- IV. 10 (dez) UFM (Unidade Fiscal do Município), por assumir responsabilidade na elaboração do projeto de parcelamento e entregar a sua elaboração de fato a terceiros sem a devida habilitação.

Art. 65 - São aplicáveis multas simultaneamente ao profissional ou a firma responsável pelo loteamento, nos seguintes casos:

- I. 200 (duzentas) UFM (Unidade Fiscal do Município), por inexistência no local da obra de execução do parcelamento de cópia do projeto na forma como foi aprovado;
- II. 20 (vinte) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por mês de atraso na execução do Termo de Compromisso;
- III. 1000 (mil) UFM (Unidade Fiscal do Município), pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinações fixadas no Laudo de Vistoria;
- IV. 20 (vinte) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por iniciar ou executar obras no parcelamento antes da edição do respectivo Decreto de aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado;
- V. 20 (vinte) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, pelo não cumprimento de determinações fixadas no Laudo de Vistoria.

Art. 66 - As multas aplicadas aos proprietários dos imóveis parcelados serão as seguintes:

- I. 200 (duzentas) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por remanejamento ou reparcelamento sem previa autorização do Município;
- II. 200 (duzentas) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, pelo não cumprimento da ordem de embargo;
- III. 500 (quinhentas) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, por ocupar ou fazer ocupar parcelamento antes do cumprimento do Termo de Compromisso;
- IV. 500 (quinhentas) UFM (Unidade Fiscal do Município), por lote, quando utilizar materiais inadequados ou sem as necessárias condições de resistência, ou em desacordo com os projetos e especificações aprovados.

Art. 67 - Nas reincidências, as multas estabelecidas serão cominadas em dobro.

Parágrafo Único – Considera-se reincidência a repetição da infração de um mesmo dispositivo desta Lei pela mesma pessoa física ou jurídica depois de passado em julgado administrativamente a decisão condenatória referente à infração anterior.

Art. 68 - O prazo para pagamento das multas aplicadas é de 15 (quinze) dias após a aplicação da mesma ou após julgamento do recurso.

Art. 69 - As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na dívida ativa.

Parágrafo Único – Quando o infrator se recusar a pagar as multas impostas nos prazos legais esses débitos serão judicialmente executados.

Art. 70 - Quando em débito de multa nenhum infrator receberá qualquer quantia ou crédito que tiver com a Prefeitura, nem participará de licitação ou formará contratos ou ajustes de qualquer natureza, não terá projetos aprovados nem obterá licença para construir, ou executar qualquer transação com a Prefeitura até que regulariza a situação.

Art. 71 - Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizados, nos valores monetários, na base dos coeficientes de correção monetária que estiverem em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

Seção VI

Da Cassação de Alvará e Licença

Art. 72 - A cassação do Alvará de Licença será aplicada nos casos de:

- I. Descumprimento das exigências contidas no termo de interdição no prazo solicitado;
- II. Descumprimento das exigências contidas no termo de embargo solicitado.

Parágrafo Único – Todas as sanções serão comunicadas ao interessado mediante notificação oficial do órgão municipal competente.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 73 - Nenhum lote será colocado a venda sem o cumprimento das seguintes condições:

- I. Publicação do Decreto de Licenciamento Urbanístico do Loteamento;
- II. Registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 74 - O licenciamento urbanístico do loteamento fechado por parte da Prefeitura de Eunápolis não implicará em sua responsabilização quanto à possíveis divergências medidas e áreas, no todo ou em relação ao lotes ou áreas, assim como quanto a possibilidades de erros na demarcação e/ou superposição do loteamento em relação a seus confrontantes.

Art. 75 - Para melhor aplicabilidade da presente Lei fica o Poder Executivo autorizado a promover sua regulamentação, no que couber, no prazo máximo de trezentos e sessenta dias.

Art. 76 - Caberá à Secretaria Municipal de Infraestrutura, a atribuição de garantir a eficiente aplicação desta Lei, inclusive no que se refere à análise de casos omissos e interpretações decorrentes de suas aplicações, após ouvida a Procuradoria Geral do Município.

Art. 77- Não poderá ser firmadas no Termo de Compromisso, cláusulas que postergue ou exclua fato gerador de tributos.

Art. 78- Torna-se nula as cláusulas que postergaram ou excluíram o fato gerador dos tributos, devendo a administração tributária lançar e efetuar a cobrança, atendendo os prazos decadenciais e prescricionais.

Art. 79 - Revogaram-se as disposições em contrário.

Art. 80 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito
Eunápolis-BA, 1º de outubro de 2015.

DEMETRIO GUERRIERI NETO
Prefeito Municipal