



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULICÉIA**

••• ESTADO DE SÃO PAULO •••

Av. Paulista, 1649 – Fone (18) 3876-1240 – Fax 3876-1193 – CEP 17.990-000 – PAULICÉIA – SP  
pmpauliceia@fundec.com.br - C.N.P.J. 44.918.928/0001-25

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 11/17 - 15 DE DEZEMBRO DE 2.017.**

Dispõe sobre a Regulamentação dos “Loteamentos Fechados” no Município de Paulicéia, e dá outras providências.

**ERMES DA SILVA**, Prefeito Municipal de Paulicéia, Comarca de Panorama, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que são conferidas por lei, etc. ...

### **FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:**

**Art.1º** - Consideram-se “loteamentos fechados”, devidamente aprovados pelos órgãos competentes, de interesse de lazer, turístico e residencial, a modalidade de parcelamento de solo com as seguintes características:

**§ 1º** - Devem ser observados previamente todos os requisitos previstos na Lei nº. 6.766/79.

**§2º** - Podem ser implantados somente na Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana Mista e Zona de Urbanização de Interesse Turístico, definidas pelas Leis do Município.

**§3º** - Devem atender todas as disposições urbanísticas, sanitárias e administrativas aplicadas ao parcelamento de solo preconizadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

**§4º** - Uso exclusivo para fins residenciais, lazer e turístico de forma horizontal ou vertical, na qual a edificação deverá observar as definições do empreendimento, respeitando as legislações vigentes.

**§5º** - Vias de circulação e os espaços livres de uso público (áreas verdes e institucionais), gravados de concessão de direito real de uso em prol de associações de proprietários de imóveis, desde que não tenham fins lucrativos, constituída na forma de Lei.

**§6º** - Adoção de acessórios privativos como muros, cercas vivas, cancelas, guaritas, portarias e outros com finalidade de controlar o acesso ao empreendimento.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULICÉIA**

••• ESTADO DE SÃO PAULO •••

Av. Paulista, 1649 – Fone (18) 3876-1240 – Fax 3876-1193 – CEP 17.990-000 – PAULICÉIA – SP  
pmpauliceia@fundec.com.br - C.N.P.J. 44.918.928/0001-25

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 11/17 - DE 15 DE DEZEMBRO DE 2.017.**

**§7º** - A reserva de área pública, definida pela municipalidade, como Área Institucional, localizada fora ou dentro da área com controle de acesso, indispensáveis à implantação de equipamentos urbanos, tais como reservatório, estações elevatórias e poços artesianos.

**Art. 2º** - O empreendedor deve informar à Administração Municipal, quando da solicitação das Diretrizes Preliminares, em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, do interesse em implantar o “loteamento fechado”.

**Art. 3º** - Consideram-se infraestrutura os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário ou fossas sépticas, sistema de abastecimento de água potável interligados ao sistema existente ou a ser implantado, rede de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação providas de guias e sarjetas e pavimentadas: asfalto, paralelepípedos ou bloquetes de concreto.

**Art. 4º** - Os espaços livres de uso público, definidos pela municipalidade, como áreas verdes e institucionais, em locais indicado pelo loteador e o Executivo, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano.

**Parágrafo Único.** O Chefe do Poder Executivo nomeará o Conselho de Desenvolvimento Urbano, que deverá ser composto por no mínimo 03 (três) servidores públicos.

**Art. 5º** - Fica autorizado o desmembramento e/ou desdobro de terrenos nos “loteamentos fechados”, desde que autorizados pelo município, pelo Projeto de Implantação do Empreendimento, em respeito as legislações vigentes, bem como definidos pela Associação dos Moradores, caso já esteja devidamente constituída.

**Art. 6º** - Após o registro do empreendimento, junto ao Oficial de Registro de Imóveis deverá ser constituída, a pedido do interessado, através de Decreto do Executivo, a Concessão de Direito Real de Uso sobre as áreas verdes e vias internas, passando ao concessionário a responsabilidade por sua manutenção e conservação, não podendo ter suas destinações alteradas.

**§1º** - O Município, a seu critério, poderá executar os serviços de manutenção e conservação das áreas verdes, institucionais e vias internas do empreendimento, mediante o pagamento do preço correspondente.

**§2º** - Cada unidade autônoma do empreendimento, será tratada como prédio isolado, competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros relativos ao imóvel.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULICÉIA**

••• ESTADO DE SÃO PAULO •••

Av. Paulista, 1649 – Fone (18) 3876-1240 – Fax 3876-1193 – CEP 17.990-000 – PAULICÉIA – SP  
pmpauliceia@fundec.com.br - C.N.P.J. 44.918.928/0001-25

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 11/17 - DE 15 DE DEZEMBRO DE 2.017.**

**§3º** - A concessão do direito real de uso será concedida a título precário e subordinado à observação pelo Poder Público, da manutenção dos requisitos da concessão, tais como, manutenção das áreas públicas concedidas, regularidade da pessoa jurídica criada.

**§4º** - O Poder público pode, a qualquer tempo, exercer a fiscalização do previsto nesta lei.

**Art. 7º** - O empreendedor terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados do registro de que trata o art. 7º, para constituir a pessoa jurídica que será a responsável pelo empreendimento.

**Parágrafo único** – Até a constituição da pessoa jurídica o empreendedor será o responsável pelo loteamento.

**Art. 8º** - A área intitulada “Área Institucional” prevista pela municipalidade, a critério do Executivo, com a concordância do Conselho de Desenvolvimento Urbano, e desde que devidamente avaliada por 03 (três) Corretores de Imóveis regularmente credenciados, poderá:

I – ser oferecida em outras regiões da Zona Urbana ou Zona de Expansão Urbana Mista que tenham carências de tais áreas;

II – ser dispensada a reserva desde que o empreendedor realize investimentos equivalentes ao valor apurado da área, em espaços públicos.

III- ser dispensada a reserva desde que o empreendedor efetue o pagamento, equivalente ao valor apurado da área, à Prefeitura Municipal, diretamente em sua conta bancária, com prazos variáveis.

**Parágrafo Único** – Em cumprimento ao interesse público a ser analisado e declara dono decreto de autorização da situação expressa no inciso III deste artigo, o município destinará o percentual de 75%(setenta e cinco por cento) para fins exclusivamente urbanísticos, tais como recapeamento de ruas, implantação de espaços de lazer e áreas verdes, melhoramentos no Balneário Municipal, dentre outros, definidos no plano diretor ou instrumento de política urbana. O percentual restante, correspondente a 25%(vinte e cinco por cento) do valor indenizado pelo interessado, poderá ser aplicado em outras áreas, a serem definidas no mesmo decreto e de acordo com as necessidades do Município ao receber os recursos.”



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULICÉIA**

••• ESTADO DE SÃO PAULO •••

Av. Paulista, 1649 – Fone (18) 3876-1240 – Fax 3876-1193 – CEP 17.990-000 – PAULICÉIA – SP

**Art. 9º** - As obras e construções realizadas dentro do empreendimento deverão atender os critérios urbanísticos e administrativos contidos na legislação municipal e ainda, aqueles definidos pela pessoa jurídica responsável pelo empreendimento.

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 11/17 - DE 15 DE DEZEMBRO DE 2.017.**

**Art. 10** - Os empreendimentos definidos como “loteamentos fechados”, deverão apresentar na sua proposta de parcelamento, vias de circulação.

§1º - Quando o empreendimento estiver localizado à margem de Rodovia, deverá se constituir em avenida marginal, obedecendo-se os critérios urbanísticos definidos pela municipalidade.

§2º - Considerando a especialidade do parcelamento, as vias de circulação interna ficam dispensadas de acompanhar o traçado da malha viária externa que circundam o núcleo.

§3º - Os espaços livres de uso comum, destinados a recreação e lazer, poderão ser dotados de instalações e equipamentos próprios a sua destinação, tais como parque infantil, piscina, pista de caminhada, quadra e esporte e outros.

**Art. 11** - Deverá ser permitido o acesso ao loteamento de funcionários e/ou de concessionárias de serviços, devidamente identificados, como leituristas, fiscais, caminhões de coletas de lixo domiciliar e outros resíduos, energia elétrica e telefonia, desde que no exercício de sua função pública. O lixo domiciliar e entulho, e outros resíduos deverão ser colocados em lixeiras coletivas na entrada dos Loteamentos, sendo vedada a coleta por unidade.

**Parágrafo único** – No caso de outras pessoas, o controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

**Art. 12** - Os empreendimentos de solo já constituídos poderão se beneficiar da Concessão de Direito Real de Uso sobre as vias de circulação e os espaços livres de uso público (áreas verdes e institucionais), desde que atendam as disposições da presente Lei do Município, a critério do Executivo.

§1º - Os Loteamentos nestes moldes já existentes deverão apresentar requerimento, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da promulgação desta Lei, instruído com descrição do empreendimento, das áreas públicas e vias de circulação, bem como certidão de registro da pessoa jurídica existente para o loteamento, sob pena de remoção das restrições de livre circulação.

§2º - Neste caso, pessoa jurídica constituída pela totalidade dos proprietários, será a requerente da Concessão e responsável pelas obras e serviços necessários à implantação do “loteamento fechado”.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULICÉIA**

••• ESTADO DE SÃO PAULO •••

Av. Paulista, 1649 – Fone (18) 3876-1240 – Fax 3876-1193 – CEP 17.990-000 – PAULICÉIA – SP

**Art. 13** Não se aplica a presente lei os condomínios na modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço, disciplinado pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, devendo ser por ela regulamentado.

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 11/17 - DE 15 DE DEZEMBRO DE 2.017.**

**Art. 14** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pauliceia, 15 de dezembro de 2.017.

**Ermes da Silva**

Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio e publicada por afixação no saguão desta Prefeitura Municipal e nos locais de costume na data supra.

**SILVIA DIAS ROCHA RODRIGUES**

Diretora Administrativa