

Prefeitura Municipal de Parnamirim

DECRETO Nº 5.390, de 30 de outubro de 2006.

Regulamenta a Lei nº 1.312 de 11 de agosto de 2006, que dispõe sobre a autorização de fechamento de loteamento imobiliário e de condomínio horizontal, mediante permissão de direito real de uso e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PARNAMIRIM, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo art. 74, inciso IV e XII, da Lei Orgânica do Município de Parnamirim,

Considerando a necessidade de homogeneizar os trâmites administrativos em relação aos pedidos de fechamento de loteamento imobiliário e de condomínio horizontal;

Considerando a importância de regularizar a forma que se dará a permissão de direito real de uso de áreas públicas de lazer e as vias de circulação;

Considerando que a permissão de direito real de uso das áreas públicas para a constituição de loteamentos fechados e de condomínios horizontais fechados dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais,

Prefeitura Municipal de Parnamirim

e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor;

DECRETA:

Art. 1º - Para os fins deste Decreto, considera-se loteamento fechado ou condomínio horizontal fechado, como sendo o loteamento ou condomínio cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

Art. 2º- As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de permissão de direito real de uso, referentes ao fechamento de loteamento imobiliário e ao condomínio horizontal, deverão obedecer as exigências das normas federais, estaduais e municipais.

Art. 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.

Art. 4º- As condições para o fechamento de loteamento e para o estabelecimento de condomínio horizontal fechado, com a utilização de áreas públicas localizadas em seu interior deverão naqueles casos obedecerem ao disposto nos arts. 88, 89 e 90 da Lei nº 1.058/2000 que instituiu o Plano Diretor.

Parágrafo Único: Nos casos descritos no *caput* deste artigo, os 70% (setenta por cento) da área destinada ao Município para a implantação de equipamentos públicos

Prefeitura Municipal de Parnamirim

devem ser localizados fora do loteamento imobiliário fechado ou do condomínio horizontal fechado.

Art. 5º- A área máxima de fechamento do loteamento e do condomínio horizontal dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.

Art. 6º - A utilização das áreas públicas de que trata este decreto, tais como vias de circulação, parques, praças e espaços livres, definidas por ocasião da aprovação do loteamento e do condomínio horizontal, serão objetos de permissão de direito real de uso por tempo indeterminado, a título precário, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Parnamirim, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo Único: A permissão de uso referida na Lei nº 1.312 de 11 de agosto de 2006 será outorgada ao(s) interessado (s) em promover o fechamento de loteamento imobiliário e de condomínio horizontal, independentemente de licitação.

Art. 7º- Fica a Prefeitura Municipal de Parnamirim autorizada a outorgar o uso de que se trata o artigo 6º, nos seguintes termos:

I- A permissão de direito real de uso será outorgada à Associação dos proprietários independentemente de licitação;

Prefeitura Municipal de Parnamirim

II- A permissão de uso deverá ser formalizada por decreto do Poder Executivo;

III- A outorga da permissão de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

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

Art. 8º - As sedes sociais, bem como quaisquer outras benfeitorias, que as Associações dos Proprietários acharem necessário considerar como investimento permanente da Associação, não deverão estar localizadas nas áreas públicas e as áreas onde estas benfeitorias forem realizadas não contarão para efeito do percentual mínimo exigido de áreas livres de uso público.

Art. 9º - Tanto a implantação de loteamento fechado, quanto a regularização dos já existentes, bem como o fechamento total ou parcial de loteamento aberto, serão devidamente submetidos à análise da Secretária de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano - SEMUR.

Art. 10 - Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da permissão de direito real de uso serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, principalmente:

I - Os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização;

Prefeitura Municipal de Parnamirim

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 depositada na portaria onde houver coleta pública de resíduos sólidos;

IV- limpeza e conservação das vias públicas;

V- prevenção de sinistros;

VI- manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII- sistema de distribuição de água e coleta de esgotos, na hipótese de loteamento fechado a ser implantado;

VIII- Outros serviços que se fizerem necessários.

§ 1º A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população nos limites do loteamento fechado.

§ 2º A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários não os isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

Prefeitura Municipal de Parnamirim

§ 3º A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações dispostas neste artigo, poderá firmar, sob sua inteira responsabilidade, convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 11 - A entidade representativa dos proprietários poderá controlar o acesso à área fechada do loteamento, responsabilizando-se pelas despesas decorrentes, incluindo sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação.

Art. 12 - Na hipótese da Administração Municipal determinar a remoção de benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, que será devidamente notificada sob pena de ressarcimento de custos, caso não executados no prazo concedido.

Art. 13 - Na hipótese de descaracterização do loteamento fechado, através da abertura ao uso público das áreas objeto da permissão de uso, as mesmas reintegrarão o sistema viário e de lazer do Município, assim como as benfeitorias executadas, sem que assista à entidade representativa dos proprietários qualquer direito a indenização.

Parágrafo único: Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de direito real de uso segundo este decreto, não caberá à entidade representativa dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Prefeitura Municipal de Parnamirim

Art.14 - Os requerimentos de regularização de fechamento total ou parcial de loteamentos imobiliários ou de condomínio horizontal deverão adequar-se aos termos da Lei nº 1.312 de 11 de agosto de 2006 e deste Decreto.

§ 1º - Os loteamentos ou condomínios horizontais que forem fechados sem a devida permissão de uso das áreas públicas e encontrarem-se em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências constantes deste decreto, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, após notificação.

§ 2º - Os loteamentos ou condomínios horizontais que não se enquadrarem neste artigo terão o prazo de 30 (trinta) dias, para adaptarem o empreendimento a legislação vigente.

§ 3º - O Auto de infração e multa será aplicada a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento.

§ 4º - Aplicam-se no que toca a aplicação das penalidades em decorrência do desrespeito as diretrizes aqui elencadas as disposições constantes no Título VI do Plano Diretor

Art. 15 - As Associações de proprietários, outorgadas nos termos da Lei nº 1.312 de 11 de agosto de 2006 e deste Decreto, afixarão em lugar visível na (s) entrada (s) do loteamento fechado ou do condomínio horizontal fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

Prefeitura Municipal de Parnamirim

(Denominação do loteamento)

PERMISSÃO DE DIREITO REAL DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (Nº E DATA) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (Nº E ANO) OUTORGADA À (RAZÃO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO, Nº DO CGC E/OU INSCRIÇÃO MUNICIPAL)

Art. 16 - Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação, retroagindo seus efeitos a 11 de setembro de 2006.

Art. 17 - Revogam-se às disposições em contrário.

Parnamirim, 30 de outubro de 2006.



AGNELO ALVES
Prefeito Municipal