



## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 92/2019

Estabelece o regulamento dos loteamentos fechados, dos condomínios horizontais de lotes no perímetro urbano do município de Caruaru e dá outras providências.

**A MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE CARUARU**, Estado de Pernambuco, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela submete ao Poder Executivo o seguinte Projeto de Lei Complementar:

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR:

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos fechados e de condomínios horizontais de lotes, no perímetro urbano do município de Caruaru, serão regidos por esta Lei.

§ 1º A infraestrutura básica completa do empreendimento e seu acesso serão de responsabilidade do empreendedor ou proprietários.

§ 2º O parcelamento do solo e o percentual de área pública devem observar o disposto nas legislações urbanísticas vigentes nos âmbitos federal, estadual e municipal.

Art. 2º Para efeito desta Lei, considera-se:

I - Loteamento fechado: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação horizontal, residencial ou empresarial, formado por edificações independentes localizadas em terrenos de uso privado e dotados de infraestrutura e serviços comuns, mantidos pelos proprietários, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento do seu perímetro, por muro ou outra forma e dotado de portaria, com ou sem controle de acesso, devendo ser aprovado atendendo ao disposto na Lei Federal nº 6.766/79, no tocante às normas gerais, observados ainda os termos previstos no Capítulo II e compreendendo 3 (três) situações específicas:

- a) Os loteamentos fechados a serem implantados no Município, após a publicação desta Lei, que deverão observar suas disposições para aprovação de projeto;
- b) Os loteamentos fechados já implantados no Município, antes da publicação desta Lei, que deverão observar suas disposições para fins de regularização;
- c) Os loteamentos abertos já implantados, que venham a se tornar fechados, nos termos desta Lei.

II - Condomínio horizontal de lotes: o empreendimento no qual as vias de circulação, unidades autônomas e áreas comuns são de domínio privado do empreendedor e/ou dos titulares das unidades autônomas, nos termos do artigo 82 da Lei Federal nº 4.591/1964.



III - Infraestrutura básica: os equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, e áreas destinadas a sistemas de circulação.

## CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 3º Os loteamentos fechados que, na data da publicação desta Lei, comprovadamente, já estiverem fechados, por muro, portaria, cancela ou outro elemento de controle de acesso, poderão ter seu fechamento regularizado, desde que:

I – já estejam regularmente aprovados pelos órgãos públicos e registrados no Cartório de Registro de Imóveis;

II – seja providenciada, previamente, a regularização do parcelamento do solo, caso se trate de loteamento irregular;

III – o fechamento não obstrua ou interfira no trânsito de ruas ou avenidas que façam ligação com outros loteamentos ou outras vias; e nem cause o isolamento de propriedades vizinhas, que tenham acesso unicamente pelas vias do loteamento em questão, exceto se promovida a adequação do sistema viário sem ônus para o município;

IV – seja previamente constituída pessoa jurídica, com no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes e que esta comprove, previamente, que convocou de forma expressa todos os proprietários de lotes para participarem de assembleia com finalidade específica para deliberação quanto ao fechamento do loteamento, e que houve aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia;

V – a entidade representativa dos proprietários responsabiliza-se pela manutenção dos bens e execução dos serviços públicos na área fechada;

VI - no prazo máximo de 12 (doze) meses após a publicação desta Lei, prorrogável justificadamente por igual período, a entidade representativa dos proprietários protocolo ao órgão com poderes para conceder a regularização do fechamento, que deverá ser instruído com cópia do seu ato constitutivo cuja pauta específica seja a deliberação dos proprietários em relação à regularização do fechamento de que trata esta Lei, nos termos do inciso IV, além dos seguintes documentos:

a) planta da área a ter seu fechamento regularizado, com indicação de suas divisas e confrontantes, das áreas verdes, equipamentos comunitários e das vias públicas, intramuros, bem como de todos os lotes existentes dentro do perímetro fechado, nos moldes dos projetos urbanísticos dos loteamentos;

b) memorial descritivo da área a ser fechada;

c) prova da constituição da entidade representativa dos proprietários da área em questão, acompanhada do regimento interno;

d) comprovação de que o loteamento já estava fechado, quando da publicação da presente Lei.

Parágrafo único. As mesmas exigências serão atribuídas aos loteamentos fechados a serem implantados e àqueles que manifestem vontade de se tornarem fechados.



---

Art. 4º Quando da regularização do fechamento, as áreas verdes e equipamentos comunitários, as vias de circulação, intramuros, serão objeto de autorização onerosa de uso por tempo indeterminado à entidade representativa dos proprietários, a qual ficará responsável pela manutenção das áreas retromencionadas e pelos serviços a serem prestados na forma do art. 6º desta Lei.

§ 1º O preço público pela autorização onerosa de uso será devido anualmente e calculado de acordo com a fórmula constante no anexo único, devendo ser pago até o dia 31 de janeiro de cada exercício.

§ 2º A autorização onerosa de uso e o fechamento da área poderão ser revogados a qualquer momento pelo Poder Público, caso houver interesse público, sem implicar em qualquer resarcimento ou gerar indenização, seja a que título for.

§ 3º Havendo indeferimento do pedido para regularização do fechamento de loteamento, o ato deverá ser motivado e fundamentado de acordo com razões técnicas apontadas pelos órgãos competentes.

§ 4º As edificações já construídas na área de equipamentos comunitários deverão se regularizar perante o Município.

Art. 5º Fica o Poder Público autorizado a desafetar as áreas públicas e a autorizar o uso de que trata o artigo 4º, nos seguintes termos:

I – a autorização de uso será outorgada à entidade representativa dos proprietários que represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes;

II – a autorização de uso e a aprovação do loteamento fechado serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;

III - no decreto que autoriza o uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

IV - deverá constar do mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas somente poderá ocorrer se houver objeto de autorização específica da administração direta ou indireta, por meio dos órgãos competentes.

Art. 6º Para fins de regularização do fechamento de loteamento, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do sistema de áreas verdes e equipamentos comunitários deverão ficar externamente à área fechada e contígua a esta, quando for possível.

Parágrafo único. Quando não for possível o atendimento ao caput deste artigo, será admitida porcentagem menor ou mesmo a dispensa de área verde externa, a critério do órgão municipal competente.

Art. 7º Na regularização do loteamento fechado as áreas públicas preferencialmente se situar externamente ao perímetro fechado, podendo ser autorizada a localização interna por deliberação técnica fundamentada do órgão municipal competente, mediante autorização de uso, ficando sua manutenção e limpeza sob responsabilidade da entidade representativa dos proprietários.

---



Art. 8º Será de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, nos limites do fechamento do loteamento, dentre outros:

I – os serviços de manutenção das árvores e poda no loteamento e nas áreas verdes, quando necessário;

II – a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da pavimentação e da sinalização de trânsito;

III – a coleta e remoção de lixo domiciliar internamente à área fechada, o qual deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV – a limpeza das vias públicas; V – a prevenção de sinistros;

VI – o parque de iluminação das vias internas do loteamento, incluindo a despesa com manutenção, conservação e o consumo de energia, conforme tarifa definida pela concessionária.

VII – a obrigatoriedade de manutenção de campanha educativa visando o pagamento pelos moradores do loteamento do IPTU das unidades;

VIII – outros serviços que se fizerem necessários;

IX – garantir o acesso livre e desimpedido das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população, bem como daquelas que detenham poder fiscalizatório.

§ 1º Os serviços de manutenção da área pública intramuros deverão ser identificados por Termo de Compromisso firmado pela entidade representativa dos proprietários, onde identificar-se-ão todos os detalhes técnicos e operacionais dos serviços a serem executados, antes do decreto de regularização do loteamento fechado.

§ 2º Eventuais obras de melhoria a serem executadas nos espaços públicos internos à área fechada deverão ser precedidas de solicitação de licença, por parte da entidade representativa dos proprietários, mediante processo administrativo ao órgão municipal competente, acompanhado dos projetos técnicos e memorial descritivo, devendo o referido órgão, no caso de deferimento, indicar um engenheiro fiscal para o acompanhamento da execução de tais obras.

§ 3º As vias objeto da autorização de uso de que trata esta Lei poderão ser dotadas de portaria, para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso mediante prévia identificação.

§ 4º As áreas verdes dos loteamentos fechados implantados no município não serão inferiores a 10% (dez por cento) do total do empreendimento, podendo incluir neste percentual áreas de preservação permanente. As áreas verdes terão sua gestão e conservação a cargo da entidade representativa dos proprietários, seguindo as diretrizes do órgão ambiental competente quanto à forma de manutenção e conservação destas, além das previstas nesta Lei, na Lei Federal nº 6.766/1979 e no Plano Diretor vigente no Município. As áreas de equipamento comunitário serão de uso comum dos proprietários, devendo ser previamente aprovado pelo Município.

§ 5º As áreas de reserva legal, devidamente averbadas, nos termos da legislação vigente deverão ser mantidas com as mesmas exigências feitas quando da averbação destas citadas áreas, principalmente quanto ao seu uso e destinação, não inseridas no percentual de áreas verdes previsto no parágrafo anterior.



§ 6º Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei Federal nº 6.766/1979, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos intramuros, para que possa ser averbado junto à margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registro Públicos e outras ocorrências que, por qualquer modo, altere o registro.

Art. 9º Para fins de aprovação de projeto de loteamento fechado a ser implantado, loteamento aberto a ser fechado ou loteamento fechado a ser regularizado, não poderão ser incluídas, em seu perímetro intramuros, vias estruturais e coletoras que interliguem 2 (duas) ou mais vias do sistema viário existente.

§ 1º Poderá ser excluído da regra do caput deste artigo, o loteamento interligado com outro bairro, desde que a via do sistema viário existente a ser fechado não prejudique a alimentação das vias principais do bairro que permanecer aberto, a critério dos órgãos municipais de Urbanização, Planejamento, Meio Ambiente, Trânsito e Transportes, demonstrando a desnecessidade da via para atendimento do bairro vizinho que tiver sua via interditada. Fica a critério da Autarquia de Urbanização e Meio Ambiente de Caruaru solicitar Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) para melhor avaliar o impacto do fechamento do empreendimento.

§ 2º Em caso de pedido de fechamento ou regularização de loteamentos distintos que façam uso comum da via a ser obstruída, esta deverá ser objeto de regulamento de todos os loteamentos envolvidos, dispondo sobre a forma de utilização e manutenção da via comum, bem como a forma de rateio e responsabilidade por este serviço, construção de portaria, acesso e controle de entrada e monitoramento da via comum.

Art. 10. Caberá à administração municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos outorgados nos termos deste capítulo.

Art. 11. Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos bens públicos concedidos pela entidade representativa dos proprietários, a administração municipal revogará a autorização e assumirá a total responsabilidade pelos bens públicos, determinando ainda:  
I — a perda do caráter de loteamento fechado;  
II — multa correspondente a duas vezes o valor pago anualmente pela autorização de uso, a ser recolhida pela associação de proprietários.

Parágrafo único. 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, sob pena de ressarcimento de custos, caso não executados no prazo determinado.

Art. 12. Após a publicação do decreto de outorga de autorização de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, será objeto de regulamentação do Município, enquanto perdurar a citada autorização de uso.



Parágrafo único. Os contratos padrão de compromisso de compra e venda e as respectivas escrituras públicas dos lotes compreendidos no perímetro fechado do loteamento, mesmo daqueles que venham a ser regularizados, deverão prever expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros, equipamentos comunitários e todos os bens públicos intramuros objetos da autorização onerosa de uso.

Art. 13. Na hipótese de descaracterização do loteamento fechado, através da abertura ao uso público das áreas objeto da autorização de uso, as mesmas reintegrarão o sistema viário e de equipamento comunitário 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 autorização de uso segundo esta Lei, não caberá à entidade representativa dos proprietários qualquer indenização ou resarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 14. Os loteamentos fechados sem a devida autorização de uso das áreas públicas, que se encontram em situação irregular na data de publicação desta Lei, deverão enquadrar-se nos termos de suas exigências.

§ 1º Os loteamentos que se encontram fechados sem autorização legal, disporão do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para sua regularização, sob pena de aplicação de multa no valor de 0,01 (um centésimo) do maior valor do metro quadrado de terreno da área onde está inserido, lançado na guia de IPTU do respectivo lote, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

§ 2º Os loteamentos abertos já implantados disporão do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para requerer o fechamento, nos termos desta Lei, sendo vedado o fechamento após o decurso deste prazo.

§ 3º Somente poderão fazer uso do disposto nesta Lei os loteamentos devidamente aprovados ou regularizados, devidamente registrados, nos termos da Lei nº 6.766/79 ou Termo de Ajustamento de Conduta, devidamente aceito e cumprido com o Ministério Público Estadual, que já tenha sido objeto do Registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

### **CAPÍTULO III DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES**

Art. 15. Aos condomínios horizontais de lotes aplica-se, no que couber, por analogia, o disposto no Código Civil Brasileiro, em relação aos condomínios de edifícios, e na Lei Federal nº 4.591/1964 e alterações posteriores, sendo considerado, para efeitos desta Lei, cada lote como unidade autônoma, a ele atribuído uma fração ideal da gleba e os bens públicos intramuros, sendo que no todo existirão igualmente as áreas e edificações de uso comum, que também deverão ter suas frações ideais atribuídas.



---

Art. 16. A implantação dos condomínios horizontais de lotes não poderá interromper o sistema viário existente ou projetado.

Art. 17. Compete aos condomínios, com relação às suas unidades autônomas:

I - a manutenção da infraestrutura condonial, incluindo vias de circulação interna, bem como das áreas e equipamentos comuns;

II – a quitação tributária das áreas comuns;

III – a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, se necessário.

Art. 18. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma deverá contribuir diretamente com as importâncias relativas aos tributos municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

Parágrafo único. As áreas comuns serão tributadas pelo Município, figurando o condomínio como contribuinte e os condôminos como responsáveis solidários.

Art. 19. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas nos empreendimentos, elaborarão, por documento exarado pela assembleia geral, que contemplará, além dos dispositivos de observância obrigatória estabelecidos pela legislação civil, no mínimo, as seguintes obrigações:

I – vedação à construção de prédio (edificação multifamiliar);

II – vedação à construção de mais de uma unidade residencial e respectiva edícula por unidade autônoma;

III – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

IV – concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo condomínio;

V – manter as unidades autônomas limpas, com vegetação aparada;

VI – responsabilidade do empreendedor pela preservação ambiental e conservação e limpeza dos imóveis não alienados e das áreas comuns nos limites exigidos por Lei, ou que o síndico responda, caso todas as unidades já tiverem sido alienadas.

Art. 20. O empreendedor ficará investido em todas as obrigações de síndico, enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas.

Parágrafo único. Ultrapassado o limite estabelecido no caput deste artigo, o responsável será o prazo de 30 (trinta) dias para convocar assembleia geral destinada à eleição do síndico e demais cargos previstos na convenção de condomínio.

Art. 21. Para instruir o projeto do condomínio horizontal de lotes, para aprovação, o empreendedor deverá apresentar, no mínimo:

I – Plantas de levantamento topográfico, arruamento e drenagem, parcelamento de solo e grade de ruas;

II – Memorial descritivo; III – Cronograma de obras;

IV – Memorial de infraestrutura;

V – Planilha de cálculo de áreas, nos termos da NBR 12.721/2006;



- 
- VI – Planilha de custos da realização da infraestrutura e de cada unidade autônoma; VII – Anotação de Responsabilidade Técnica;
- VIII – Minuta da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno; IX – Licenciamento Ambiental;
- X – Projetos de eletrificação aprovado pela Companhia Energética de Pernambuco - Celpe e abastecimento e esgotamento sanitário aprovado pela Companhia Pernambucana de Saneamento - COMPESA aprovados;
- XI – Projeto Aprovado do Corpo de Bombeiros Militar do estado de Pernambuco para as áreas comuns.

Art. 22. Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação de via interna, recolhimento de lixo, conservação de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto com tratamento, deverão ser efetuados pelo próprio condomínio.

Parágrafo único. Todo o perímetro da área do condomínio horizontal de lotes poderá ser murado, sendo que deverá ter muro permeável de 30% (trinta porcento) no alinhamento do logradouro público, altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 3,00m (três metros), que caracterizará a separação da área utilizada da malha viária urbana, e o acesso ao condomínio deve ser projetado para a via do Município.

#### **CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 23. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação

Câmara Municipal de Caruaru, Estado de Pernambuco, 31 de dezembro de 2019.

Vereador **LULA TÔRRES** – Presidente

Vereador **RICARDO LIBERATO** – 1º Secretário

Vereador **MARCELO GOMES** – 2º Secretário

**(autoria do Poder Executivo)**

---



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 92/2019  
ANEXO ÚNICO  
CÁLCULO DO PREÇO PÚBLICO PELA AUTORIZAÇÃO ONEROSA**

$$\boxed{PP = 0,3 \text{ UFM} \times \text{APA}}$$

Onde:

PP = Preço público devido

UFM = Unidade Fiscal do Município de Caruaru

APA = Total de metros quadrados ( $m^2$ ) das áreas públicas objeto da autorização de uso, incluindo áreas verdes, vias de circulação e áreas institucionais intramuros