

LEI Nº 3.605, DE 03/09/2012.

ESTABELECE NORMAS E AUTORIZA O MUNICÍPIO A CONCEDER O DIREITO REAL DE USO RESOLÚVEL DE ÁREAS PÚBLICAS DE LOTEAMENTOS COM PERÍMETROS FECHADOS A SEREM IMPLANTADOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS; FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

**Art. 1º** Estabelece normas para implantação de loteamentos com perímetro fechado e acesso controlado, no âmbito do Município, de uso resolúvel de áreas públicas do loteamento previsto no art. 7º da Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007, desde que atendidas às disposições legais vigentes, bem como as estabelecidas nesta lei.

**Art. 2º** O direito de uso de áreas públicas do loteamento será dado por instrumento de concessão de uso de bens públicos, onde serão estabelecidos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação, e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão.

**Art. 3º** As áreas públicas e particulares de que trata a concessão correspondem às vias de circulação local, parques, áreas verdes, conforme Lei 3.143/2008 que institui o Plano Diretor do Município de Aracruz (PDM).

**Parágrafo único** - As áreas reservadas a equipamentos comunitários e espaços livres públicos, correspondente a 10% e diminuídos dos 35% da área total parcelável previsto em lei, deverão ficar fora do loteamento:

**Art. 4º** O fechamento de loteamento existente deverá adequar-se (quando necessário), integrar-se ao Sistema Viário existente, não interrompendo a continuidade viária pública, principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município.

**Art. 5º** Para a concessão de direito real de uso resolúvel, a que se refere o art. 1º, a pessoa física ou jurídica responsável pelo loteamento deverá instituir uma associação sob forma de pessoa jurídica, sem fins lucrativos, composta pelos proprietários e ou adquirentes de lotes, que depois de constituída, assumirá os direitos e obrigações decorrentes da concessão.

**Parágrafo único** - Junto com o pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá apresentar à Secretaria Municipal de Obras, o pedido de fechamento do mesmo e de concessão de direito de uso resolúvel de áreas públicas do loteamento, o qual será acompanhado pelos seguintes documentos:

- I. Minuta do estatuto da futura associação e/ou condomínio, que deverá ser constituída pelos proprietários e ou adquirentes de lotes;
- II. Relação com a identificação dos bens e equipamentos de responsabilidade do empreendimento e dos bens públicos;
- III. Termo de compromisso quanto à execução e manutenção das vias internas, que será de responsabilidade do empreendimento.

**Art. 6º** Direito Real de loteamento de acesso controlado prevalecerá até que o crescimento da cidade ou expansão urbana exija necessidade de articulação com o loteamento circundado, de modo que com essa condição não interrompam as vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego, de se comunicarem com o processo de desenvolvimento urbano.

§ 1º - A condição de interrupção das principais vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego, de modo a criarem obstáculos ao processo de desenvolvimento urbano, deverá ser comprovada através de estudos técnicos urbanísticos específicos;

§ 2º - Os mencionados estudos somente produzirão efeitos sobre este artigo se devidamente aprovados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal de Aracruz - CPDM.

**Art. 7º** A concessão ou permissão de uso de que trata o art. 1º, não poderá impedir o acesso público e a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo, pelo município ou seus concessionários aos proprietários e/ou adquirentes de lotes.

**Art. 8º** Os proprietários, bem como titulares de compromisso de transmissão de direitos reais ou seus sucessores, a título singular ou universal, sobre imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta lei, ficam obrigados às observâncias das normas específicas quanto à ocupação do solo e aos aspectos

edificantes, emanadas das leis municipais que tratam das respectivas matérias e as restrições urbanísticas do direito de construir, constantes do memorial e no contrato tipo do referido empreendimento.

**Parágrafo único** – O loteador ainda que já tenha vendido todos os lotes ou os vizinhos, é parte legítima para promover ação destinada a impedir a construção em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes aos lotes.

**Art. 9º** O fechamento do loteamento de acesso restrito poderá ser feita com gradil, ou elemento vazado, ou elementos naturais, ou muro de alvenaria ou outro tipo de material que circunda e separa o loteamento ficando a critério do empreendedor, proporcionando segurança e estética humana.

**Art. 10.** Dissolve-se a concessão antes de seu término caso o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

**Art. 11.** O Poder Público Municipal poderá baixar decreto que regulamente normas ou especificações complementares ao necessário atendimento de dispositivos desta lei.

**Art. 12.** O Poder Público Municipal poderá revogar a referida Lei, caso seja necessário por motivos que possa vir a comprometer significativamente o planejamento urbanístico do Município de Aracruz em qualquer Zona de uso.

**Art. 13.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz, 03 de Setembro de 2012.

**ADEMAR COUTINHO DEVENS**  
Prefeito Municipal.