



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**LEI Nº. 1.301/2013**

**“ESTABELECE NORMAS E AUTORIZA O MUNICÍPIO A CONCEDER DIREITO REAL DE USO RESOLÚVEL DE ÁREAS PÚBLICAS DE LOTEAMENTOS A SEREM IMPLANTADOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

O Prefeito Municipal de São Mateus, Estado do Espírito Santo, **FAÇO SABER** que a Câmara Municipal de São Mateus aprovou e eu sanciono a seguinte:

**LEI:**

**Art.1º.** Estabelece normas para implantação e regularização de Loteamento, devidamente registrado, com perímetro fechado e acesso controlado, no âmbito do Município, de uso resolúvel de áreas públicas do loteamento, por tempo indeterminado, conforme 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 direito real de uso de bens públicos onde serão estabelecidos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, a ocupação, a conservação, e a 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, praças, áreas verdes, espaços livres e áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, conforme Plano Diretor Municipal em vigor deste Município de São Mateus (PDM).

**Parágrafo Único.** As áreas reservadas a equipamentos comunitários correspondentes de até 5% (cinco por cento) e diminuídos dos 35% (trinta e cinco por cento) da área total parcelável previsto em lei, poderão ficar fora do loteamento:

I – Poderá ser feita a substituição do percentual de que trata o caput deste parágrafo para outro terreno, que por ventura os loteadores venham a possuir no Município de São Mateus;

II – Poderá ser feita a substituição desse percentual pela construção de equipamentos comunitários, conforme projeto e diretrizes definidos na Secretaria Municipal de Planejamento;

**Continua...**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

...continuação da Lei nº. 1.301/2013.

**III** – Poderá ser feita a substituição desse percentual pela construção e manutenção de Parques Municipais nas Zonas de Proteção Ambiental (ZPA);

**IV** – A substituição de áreas de que tratam as alíneas anteriores, deverá ser de forma a equilibrar os valores monetários das terras em questão e das construções e serviços para se permitir uma troca justa;

**V** – Os preços dos imóveis de que trata a alínea anterior terão como base os valores venais atualizados fornecidos pelo Cadastro Imobiliário Municipal competente, com as benfeitorias nele por ventura existente.

**Art. 4º.** Os loteamentos registrados já existentes que tenham sido implantados total ou parcialmente ou modificados em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/79 somente poderão requerer seu fechamento periférico com acesso controlado, através de instrumento de Concessão de direito real de uso resolúvel de áreas públicas, desde que cumpridas às diretrizes e requisitos estabelecidos nesta Lei, acompanhado de minucioso estudo da Secretaria competente, bem como, autorização legislativa para tal.

**Parágrafo Único.** Haja a anuência de 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento.

**Art. 5º.** O fechamento periférico com acesso controlado do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, 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. 6º.** Para concessão de direito real de uso resolúvel, a que se refere caput do 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.

**§1º.** Junto com o pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá apresentar à Secretaria competente, 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, que deverá ser constituída pelos proprietários e ou adquirentes de lotes;

**II** – Identificação dos bens públicos e equipamentos comunitários a que se pede concessão de uso.

Continua...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

...continuação da Lei nº. 1.301/2013.

**§. 2º.** Nos loteamentos que se enquadrem no artigo 4º, além dos procedimentos anteriores descritos, o interessado deverá apresentar cópia do decreto de aprovação do loteamento, expedido pelo setor municipal competente.

**Art. 7º.** Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar o fechamento periférico com a adoção de acesso controlado do loteamento, concedendo uma concessão de uso de bens públicos e permitir o uso deste para tal fim.

**Parágrafo Único.** A concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de Bens Públicos, deverá ser levada a registro junto a matrícula do loteamento e, caso não haja uma associação, regularmente constituída, será outorgado ao loteador, obrigando-se ele a formalizar a associação à qual se obriga a transferir os direitos e deveres, até a conclusão do loteamento.

**Art. 8º.** A Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de Bens Públicos terá validade por 25 (vinte e cinco) anos, podendo ser prorrogado por mesmo período, e condicionado ao estabelecido no art. 9º.

**Art. 9º.** A Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de Bens Públicos no loteamento de perímetro fechado e acesso de 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 comprovado através de estudos técnicos urbanísticos específicos;

**§2º.** Os mencionados estudos somente produzirão efeitos sobre este artigo se devidamente aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de São Mateus (CMPDSM).

**Art. 10.** A concessão ou permissão de uso de que trata o art. 1º, não poderá impedir 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. 11.** Os proprietários, bem como titulares de compromisso de transmissão de direito reais ou seus sucessores, a título singular ou universal, sobre imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei, ficam obrigados à observância das normas específicas quando à ocupação do solo e aos aspectos edificantes, emanadas das leis municipais que tratam das respectivas matérias e às restrições urbanísticas do direito de construir, constantes do memorial e no contrato tipo do referido empreendimento.

Continua...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

...continuação da Lei nº. 1.301/2013.

**Parágrafo Único.** O loteador ainda que já tenham vendido todos os lotes, ou 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 referente aos lotes.

**Art. 12.** O fechamento do loteamento poderá ser de muro de alvenaria, ou outro tipo apropriado a critério do empreendedor, que circunde e separe o loteamento, propiciando segurança e estética urbana e de acordo com o Plano Diretor do Município de São Mateus em vigor (PDM).

**Art. 13.** 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. 14.** A concessão somente poderá ser dada pelo Poder Executivo aos loteamentos que obtiveram, a sua aprovação e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, até 6 (seis) meses antes da publicação da referida Lei. Após esta data as concessões deverão ter autorização legislativa.

**Art. 15.** O Poder Público Municipal poderá baixar decreto que regulamente normas ou especificações complementares ao necessário atendimento de dispositivos desta Lei.

**Art.16.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Mateus,  
Estado do Espírito Santo, aos 14 (quatorze) dias do mês de novembro (11) do ano de dois mil e treze (2013).

**AMADEU BOROTO**  
Prefeito Municipal