



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA  
Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

**LEI COMPLEMENTAR Nº. 132, de 20 de Julho de 2011.**

***“Estabelece normas e autoriza o Poder Executivo a aprovar loteamentos fechados ou especiais; transformar os loteamentos abertos em fechados e conceder, a título precário, o uso de áreas públicas de loteamentos a serem implantados nestas modalidades, e dá outras providências”.***

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado a implantar loteamentos com circulação fechada ou limitada, bem como a transmudação total ou parcial de loteamentos abertos nessa nova modalidade, podendo, para tanto, conceder direito de uso de áreas públicas ou institucionais do loteamento, desde que atendidas as disposições legais vigentes, bem como as seguintes condições:

I - As áreas públicas ou institucionais que serão objetos da permissão de uso (art. 13, § 1º e 113, § 3º da LOM) deverão ser as definidas por ocasião da aprovação do loteamento ou sua transformação.

II - O loteamento deve localizar-se no Perímetro Urbano ou de Expansão Urbana, e/ou em Zonas Especiais, observados os pareceres dos órgãos ambientais, quando necessários.

III - A área passível de fechamento, com controle, mas sem qualquer proibição de acesso aos estranhos ao loteamento, deve atender aos seguintes requisitos:

- a) Adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário existente ou projetado na região pelo Município, para que amanhã ou depois o fluxo se torne natural, principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras;
- b) As eventuais áreas públicas com destinação específica, institucionais ou não, localizadas em qualquer um dos perímetros urbano ou de expansão urbana, após a correspondente desafetação, poderão ser permutadas por outras de interesse do Município, devidamente justificado;

**§ 1º** As áreas que o Município disponibilizar através da permuta, não poderão ser objeto de novo loteamento, mas poderão ser usadas para adequações de loteamentos já existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA  
Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

Lei Complementar nº 132/2011 Pág. 02

**§ 2º** As quadras internas à área objeto da permissão poderão apresentar tamanhos superiores àquelas impostas no Plano Diretor e posteriores leis sobre o assunto, ficando sua aprovação condicionada à análise e concordância pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, considerando a concepção urbanística do projeto apresentado.

**§ 3º** As vias internas à área objeto da permissão, que não apresentem continuidade com o sistema viário da cidade, terão tratamento urbanístico diferenciado, privilegiando os espaços de passeios públicos.

**§ 4º** Em caso de transmutação de um LOTEAMENTO ABERTO já aprovado, em LOTEAMENTO FECHADO ou ESPECIAL, o requerimento quanto a transformação deverá ser assinado não só pelo empreendedor, como também por todos quantos já tenham adquirido, por qualquer forma, um ou mais lotes do mesmo, sob pena de indeferimento.

**§ 5º** Para os Loteamentos fechados a serem implantados a partir da vigência desta lei serão necessários além dos documentos previstos na Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a apresentação dos seguintes:

- a) Planta com memorial descritivo delimitando o perímetro a ser fechado;
- b) Descrição detalhada das áreas públicas, institucionais ou não, que estiverem localizadas dentro do perímetro fechado, juntando plantas e memoriais descritivos, de cada uma delas;
- c) Documentos constitutivos da Associação de moradores criada especialmente para figurar como permissionária de uso dos bens públicos que estiverem dentro do perímetro a ser fechado;
- d) Declaração, com firma reconhecida, que o empreendedor se responsabiliza solidariamente com a Associação permissionária, pelo exercício de uso de bens públicos permitidos;
- e) Apresentação, se for o caso, de restrições internas para a construção de qualquer benfeitoria pelos respectivos adquirentes de lotes.

**§ 6º** Para a transmutação de LOTEAMENTO ABERTO JÁ APROVADO em FECHADO, somente serão exigidos, os documentos explicitados nas alíneas “a” *usque* “d”, do parágrafo anterior.

**Art. 2º** A área máxima objeto da permissão de uso dependerá das intervenções urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Plano de Desenvolvimento Urbano e/ou a legislação atinente ao parcelamento do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA  
Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

Lei Complementar nº 132/2011 Pág. 03

**Art. 3º** Os loteamentos fechados a serem pleiteados a partir da vigência desta lei deverão respeitar um recuo de 5 (cinco) metros além do limite do território fechado até as vias públicas que lhes circundarem, calçando-o adequadamente para o trânsito livre de qualquer cidadão.

**§ 1º** Esse espaço deverá também, na forma dos artigos seguintes, ser conservado e mantido pela Associação incumbida dos encargos e obrigações sobre os bens públicos e institucionais objeto da permissão de uso.

**§ 2º** Por ocasião de eventual extinção do loteamento fechado, por qualquer motivo, a faixa externa contida no *caput* deste artigo pertencerá exclusivamente ao Município que poderá dar-lhe a destinação urbanística que melhor lhe aprover.

**§ 3º** Em se tratando de loteamentos fechados pleiteados em zona urbana e de expansão urbana que não possuam ainda vias externas, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá delimitar adequadamente o local, onde futuramente poderão ser abertas.

**Art. 4º** A permissão de uso das áreas a que se refere o artigo 1º somente poderá ser outorgada a uma entidade associativa, constituída sob a forma de pessoa jurídica, legalmente estabelecida e regularizada, composta pelos proprietários, locatários e/ou comodatários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da permissão, com explícita definição de responsabilidade e finalidade.

**§ 1º** Para os fins previstos neste artigo, fica o Poder Executivo Municipal autorizado, independentemente de realização de procedimento licitatório (art. 25 *caput* da Lei 8.666/93), a outorgar a permissão de uso de áreas públicas no interior desse tipo de loteamento.

**§ 2º** A permissão terá um prazo máximo de 20 (vinte) anos de vigência, podendo, a critério das partes e do interesse público, ser prorrogado pelo mesmo lapso temporal, por tantas vezes quantas forem necessárias, desde que, requerido antes e cada um de seus Termos finais.

**§ 3º** O instrumento de permissão de uso deverá estabelecer todos os encargos da permissionária associativa relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da permissão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento.

**Art. 5º** A entidade permissionária deverá comprometer-se a custear, executar e manter as obras de infra-estrutura e urbanização obrigatórias para a implantação de loteamentos, e mais:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA  
Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

Lei Complementar nº 132/2011 Pág. 04

- a) Sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
- b) Sistemas de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto, em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitada a legislação em vigor;
- c) Manutenção e limpeza das vias e outras áreas públicas objeto da permissão;
- d) Coleta de resíduos sólidos, depositando-os em compartimento fechado, de acordo com as normas concernentes à higiene e saúde pública, nos locais indicados pelo Poder Público para posterior recolhimento pelo órgão competente.

**Art. 6º** A extinção ou dissolução da entidade permissionária, bem como a alteração de destinação do bem público permitido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e no Termo de Permissão, implicarão na automática extinção da mesma outorgada pelo Município, revertendo a área concedida ao uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nelas construídas, ainda que necessárias, independente de pagamento ou indenização, a qualquer título.

**§ 1º** A Permissão de Uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Município, quando caracterizada a necessidade do retorno à municipalidade das áreas objeto da mesma, aplicando-se as condições estabelecidas no *caput* deste artigo.

**§ 2º** Em caso de rescisão da permissão, os muros que cercam o empreendimento deverão ser demolidos pela Associação e/ou seus membros, ou ainda, pelo empreendedor, sob pena do Município ter que fazê-lo, cobrando dos que habitam o loteamento os custos relativos a tais despesas.

**Art. 7º** O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

**Art. 8º** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Nova Andradina MS, 11 de julho de 2011.

  
**José Gilberto Garcia**  
PREFEITO MUNICIPAL

<b>PUBLICADO</b>	
No	<u>JORNAL DIÁRIO MS</u>
Edição N°	<u>4695</u>
Data	<u>21/07/11</u>