



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

Estado de Mato Grosso do Sul

DECRETO N.º 124, DE 23 DE AGOSTO DE 2021.

Regulamenta o parcelamento do solo na modalidade loteamento com fechamento das divisas e acesso restrito, denominado loteamento fechado conforme artigo 77, inciso II da Lei Complementar n.º 195 de 11 de abril de 2018, para fins exclusivamente residenciais unifamiliares, e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso das atribuições legais, com fulcro no artigo 76, inciso VII da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DO LOTEAMENTO FECHADO

SEÇÃO I

DA ADMISSÃO DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 1º. É admitida a implantação de loteamentos fechados com acesso restrito para fins exclusivamente residenciais unifamiliares, tanto na Zona urbana quanto na Zona de expansão do perímetro urbano do Município, onde por ato da Administração Municipal será autorizado o fechamento e permitido o uso de logradouros públicos, desde que atendidas às disposições legais vigentes.

I - A autorização será emitida ao empreendedor ou pessoa jurídica devidamente regularizada, constituída pelos proprietários das unidades autônomas do empreendimento objeto da autorização e permissão do uso descrita no *CAPUT*.

II - A implantação do loteamento fechado seguirá as determinações das leis de Parcelamento do Solo municipal e federal e do Plano Diretor do Município de Naviraí.

III - A área passível de fechamento deverá adequar-se às diretrizes do Sistema Viário Básico quanto à continuidade de vias arteriais, coletoras ou de interesse do Município e quanto ao gabarito das vias internas e da via de acesso ao loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

Estado de Mato Grosso do Sul

IV - As áreas destinadas à municipalidade de uso institucional devem estar situadas fora do perímetro fechado em local contíguo ou diverso do empreendimento proposto, podendo a critério do município situar-se em outro local dentro do perímetro urbano, com as seguintes condições:

- a) excetuadas as utilizadas para logradouros públicos, do total da área destinada a lotes deve contar no mínimo 15% (quinze por cento) destes;
- b) a área ou áreas serão avaliadas pela municipalidade quanto a compatibilidade de seu valor pecuniário e sua possibilidade de uso conforme interesse do município, podendo o município rejeita-la, caso em que outra será ofertada;
- c) a área ou áreas serão entregues ao Município livre de quaisquer ônus;

V - Justificada e ou impossibilitado, a área ou áreas a serem entregues ao Município pode ser convertida em dação ou pagamento de obras e serviços, respeitado o interesse público.

VI - Os passeios da via paisagística na lateral oposta ao fundo de vale serão entregues à Municipalidade pavimentados.

VII - As divisas do empreendimento terão tratamento urbanístico e paisagístico descrito no artigo 14.

VIII - Existir nos pontos de controle de acesso ao loteamento fechado, praças externas ao fechamento e interna ao lote ou gleba para acesso de veículos, computável como área de praça pública, e devendo conter um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro;

IX - Os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração definidas no parcelamento a critério da municipalidade.

X - As áreas referentes aos fundos de vale contando a área de várzea e áreas de preservação permanente serão doadas ao município.

Art. 2º. A implantação de loteamento fechado seguirá às disposições legais vigentes e as seguintes:

I - Existir ao longo de todo o perímetro fechado, externamente ao fechamento, uma via pública de, no mínimo, 16,00m (dezesesseis metros) de largura contendo faixa de passeio público em ambos os lados com largura mínima de 3,00 (três) metros e faixa de rolamento com largura mínima de 10,00 (oito) metros;

II - Não se aplicam às exigências da alínea anterior quando existir uma ou mais vias na sua somatória cujas distâncias ao início do empreendimento proposto não ultrapasse 120,00m (cento e vinte metros) entre alinhamentos prediais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

Estado de Mato Grosso do Sul

III - Será dispensado parcialmente às exigências do inciso anterior quando existir uma ou mais vias cujas somatórias das distâncias ao início do empreendimento proposto não ultrapasse 120,00m (cento e vinte metros) entre alinhamentos prediais;

IV - As definições quanto ao fechamento do loteamento, controle de acesso, vias de acesso, faixas de desaceleração para acesso, áreas a serem doadas ao Município e faixas de terra externas ao loteamento, serão determinadas pela Gerência de Obras.

Art. 3º. A restrição de acesso deverá possibilitar e garantir a entrada controlada de qualquer representante do poder público no exercício de sua função.

I - É permitido implantar acesso secundário para veículos de manutenção das infraestruturas as expensas do empreendedor ou entidade concessionária.

SEÇÃO II

DA AUTORIZAÇÃO DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 4º. O loteamento fechado será permitido por ato do Poder Público Municipal contendo autorização para o fechamento e permissão para o uso de logradouros e áreas públicas em caráter precário, após anuência da Gerência de Obras, podendo ser revogado a qualquer tempo, se houver descumprimento da parte ou necessidade devidamente comprovada pelo Município, sem implicação de ressarcimento.

I - Do ato do Poder Público Municipal contendo autorização para o fechamento e permissão para o uso de logradouros e áreas públicas, que será emitido por ocasião da aceitação do empreendimento, deverão constar todos os encargos da entidade concessionária, constituída pelos proprietários das unidades autônomas e áreas públicas objeto da concessão relativos à destinação, uso, ocupação, conservação e manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades, em caso de seu descumprimento.

II - Fica a pessoa jurídica representante dos proprietários das unidades autônomas obrigada a permitir o acesso do Poder Público e das concessionárias de serviços públicos, desde que devidamente identificados.

III - Compreendem as áreas públicas de uso permitido as referentes a áreas de preservação permanente, áreas verdes, fundos de vale e outras aprovadas a sua existência circunscrita ao fechamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

Estado de Mato Grosso do Sul

Art. 5º. A partir da autorização pela municipalidade para se efetuar o fechamento do loteamento, o empreendedor assumirá os seguintes encargos perante o Poder Público Municipal, posteriormente assumidos pela entidade concessionária constituída e novamente autorizada, a responsabilidade pelas infraestruturas descritas nos incisos seguintes.

I - Manutenção e limpeza dos logradouros públicos, das vias internas e da via de acesso ao loteamento, e outras áreas objeto da autorização, do calçamento, da sinalização de trânsito, de endereçamento e de identificação dos logradouros;

II - Em local aprovado pela municipalidade será efetuada coleta e entrega dos resíduos sólidos ao serviço de limpeza pública, prevendo reserva para posterior retirada pelo serviço de coleta de lixo municipal;

III - Manutenção e limpeza de áreas verdes, públicas, equipamentos de lazer, arborização presentes nestas áreas e logradouros públicos, quando presentes em áreas circunscritas no fechamento;

IV - Manutenção do sistema de iluminação pública;

V - Implantação e manutenção do fechamento e restrição de acesso do loteamento;

VI - Preservação e manutenção das áreas objeto de concessão;

VII - A manutenção de arborização, das áreas verdes e das vias de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal, para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes;

§ 1º. As infraestruturas urbanas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, distribuição de energia, mantêm-se sob a gestão das concessionárias de serviços públicos, que podem celebrar instrumentos contratuais específicos com a concessionária acerca da prestação dos serviços e de sua manutenção e conservação.

§ 2º. Fica concedido prazo de 1 (um) ano, prorrogável por mais 1 (um) ano, para que o Executivo Municipal transfira para a pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas dos loteamento fechado a responsabilidade descrita no Caput e incisos.

§ 3º. Nos loteamentos fechados que ainda detêm através de sua associação de moradores ou outra entidade, permissão de uso de praças e logradouros públicos, terão prazo de 1 (um) ano para regularização e até 5 (cinco) anos para recolher aos cofres públicos o valor sobre as áreas.

§ 4º. O Executivo Municipal regulamentará por decreto o processo de transferência das áreas e dos serviços de que trata o parágrafo anterior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

Estado de Mato Grosso do Sul

§ 5º. A Gerência de Obras fará os levantamentos para execução do disposto neste artigo.

Art. 6º. A extinção ou dissolução da pessoa jurídica representante dos proprietários das unidades autônomas, a alteração de destinação ou uso de qualquer bem concedido e o descumprimento das condições fixadas neste decreto, implicarão na automática extinção da concessão, revertendo a área concedida à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, livre de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

SEÇÃO III

DA IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 7º. A implantação do loteamento fechado deve atender aos seguintes critérios:

I - Cercamento apenas no limite do loteamento e suas divisas tendo permeabilidade visual com elemento construtivo garantindo a visibilidade da área cercada e o conforto urbano, quando o cercamento não confrontar divisa com outra área privada com as seguintes características;

a) tratamento paisagístico quando este confrontar área pública interna ou externa ao loteamento, não podendo comprometer a permeabilidade visual mínima de 50%;

b) tratamento paisagístico da área pública externa ao cercamento quando existente, lindeira, de forma a amenizar os impactos decorrentes do cercamento do loteamento e de seus lotes.

II - Guaritas para o loteamento fechado;

a) integradas ao sistema viário estruturante;

b) definição de acessos para garantir a permeabilidade do tecido urbano e a integração com as áreas urbanas adjacentes e a mobilidade, garantindo que os acessos seja integrado a malha viária existente e respeito aos diversos modais de mobilidade.

III - Disponibilização de meios para garantir ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas no loteamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

Estado de Mato Grosso do Sul

IV - Manutenção, em local visível para o cidadão, junto ao controle de acesso, adequadamente iluminada e em bom estado de conservação de placa e guarita.

Art. 8º. A solicitação de autorização de loteamento fechado será realizada mediante requerimento, endereçado a Gerência de Obras, contendo:

I - Documentação de identificação do solicitante, empreendedor ou pessoa jurídica constituída:

a) cópia do Contrato Social ou Estatuto Social, quando for o caso, da entidade pleiteante, devidamente registrado e atualizado e do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;

b) cópia da Carteira de Identidade ou outro documento legal de identificação com foto, cópia Cadastro de Pessoa Física - CPF do representante legal;

c) ata da assembleia de eleição ou designação do representante legal.

d) ata da assembleia que contemple decisão pelo loteamento fechado da maioria absoluta dos proprietários dos imóveis ou de seus representantes legais no caso de empreendimento implantado e solicitando enquadramento a este decreto.

II - Planta geral, Georreferenciada, do loteamento registrado em cartório, contendo:

a) indicação dos pontos de controle de acesso;

b) delimitação das divisas onde será implantado fechamento.

III - Projeto arquitetônico da guarita e dos pontos de controle de acesso, assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto com a devida anotação de Responsabilidade, devidamente registrada no conselho profissional específico, aprovado pelo município;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de autoria do projeto assinada, devidamente registrada no conselho profissional específico.

V - Justificada, ou impossibilitada, pode ser dispensado em parte ou totalmente o tratamento do inciso I do artigo 11, alíneas "a" e "b".

VI - Projeto de loteamento aprovado em conformidade a legislação municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

Estado de Mato Grosso do Sul

Art. 9º. A Gerência de Obras efetuará a análise da solicitação e emitirá parecer conclusivo no prazo de 60 (sessenta) dias, que será homologado por ato do Prefeito Municipal.

Art. 10. O Município deverá dar publicidade ao Termo no prazo de 60 (sessenta) dias, contado a partir da assinatura ato pelo Prefeito Municipal, mediante publicação em Diário Oficial.

Art. 11. Na hipótese da não aprovação da conversão do loteamento, devem ser removidos no prazo de 06 (seis) meses, sendo a despesa referente as remoções e ou demolições efetivamente rateada entre os proprietários, empreendedores da área interna ao fechamento, identificados no pedido descrito no artigo 8º deste decreto os seguintes elementos:

I - Fechamento do loteamento implantado;

II - Guaritas; e

III - Outros elementos de restrição e controle de acesso ao loteamento.

Parágrafo único. Vencido o prazo para remoção dos elementos tratados neste artigo, o Poder Público realizará a remoção, às expensas dos proprietários dos lotes, ou ente legalmente constituído pelos proprietários dos lotes, sendo a despesa referente as remoções e ou demolições efetivamente rateada entre estes.

CAPÍTULO II

ELEMENTOS CONSTRUTIVOS, FECHAMENTOS E DIVISAS

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS CONSTRUTIVOS DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 12. Em conjunto ao pedido do artigo 8º serão apresentados projetos para demonstrar a implantação dos elementos específicos para o loteamento fechado.

Art. 13. Nos casos de lote ou gleba confinado é dispensada a execução de via de 16,00m (dezesseis metros) de largura, ao longo do seu perímetro, desde que observadas as seguintes condições:

I - A existência de acidentes geográficos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

Estado de Mato Grosso do Sul

II - A existência de parques ambientais e áreas de paisagens que abriguem exemplares raros de fauna e flora, que impossibilitem a transposição;

§ 1º Nos casos previstos no Caput, o empreendedor deverá resguardar faixa sanitária e acesso, para fins de prevenção e controle a incêndio e outros sinistros.

§ 2º A municipalidade definirá, para o caso de lotes confinados, a área de fechamento.

§ 3º A critério da municipalidade poderá ser exigida contrapartida devido a não construção da via em lotes confinados, cujo valor será convertido em dação ou pagamento de obras e serviços ao Município.

Art. 14. Conforme o inciso VII do artigo 1º os loteamentos fechados na Zona Urbana terão tratamento urbanístico e paisagístico das divisas obedecendo às seguintes condições:

I - Divisa do loteamento fechado a ser implantado confrontando com estrada ou rodovia, deverá ser prevista nessa divisa uma faixa de terra externa ao loteamento com lotes voltados para a referida via pública, dimensionados segundo os parâmetros deste decreto;

- a) Será respeitada a faixa não edificante descrita em lei específica para a estrada ou rodovia;
- b) Após a faixa não edificante será implantada uma via pública pelo empreendedor e doada ao Município com a infraestrutura exigida;
- c) Após a faixa não edificante e a via pública serão implantados lotes com profundidade mínima de 30 (trinta) metros;

II - Divisa do loteamento fechado a ser implantado não confrontando com via pública, e contornando o mesmo externamente ao fechamento do loteamento e contado a partir destes uma via pública integrada ao sistema viário existente que deverá ser implantada pelo empreendedor e doada ao Município com a infraestrutura exigida no presente decreto e composta pelos seguintes elementos;

- a) Será respeitada a faixa não edificante descrita em lei específica para a estrada ou rodovia;
- b) Faixa de passeio público em ambos os lados com largura mínima de 3,00 (três) metros;
- c) Faixa de rolamento com largura mínima de 10,00 (oito) metros.

III - Divisa do loteamento fechado a ser implantado confrontando com curso d'água, a via pública referida no paragrafo 2º, será considerada como via paisagística e



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

Estado de Mato Grosso do Sul

guardará a distância prevista em plano diretor, código florestal e pertinentes, integrando ao sistema viário existente que deverá ser implantada pelo empreendedor e doada ao Município com a infraestrutura exigida na no presente decreto;

IV - Divisa do loteamento fechado a ser implantado confrontando com condomínio horizontal ou loteamento fechado existente, deverá ser prevista entre eles e externamente ao primeiro uma faixa de terra composta pelos seguintes elementos, contados da divisa do primeiro uma rua com 16,00m (dezesesseis metros) de largura, ou avenida com 35,00m (trinta e cinco metros) de largura quando a Lei do Sistema Viário Básico do Município assim o determinar, integrando ao sistema viário existente que deverá ser implantada pelo empreendedor e doado ao Município com a infraestrutura exigida;

V - Quando as dimensões e área do lote não permitirem atender às disposições contidas nos parágrafos anteriores, o projeto de loteamento fechado sobre o mesmo deverá atender o que segue:

a) será obedecida a Lei do Sistema Viário Básico no que se refere à previsão de prolongamento de diretrizes viárias na área do loteamento;

b) as definições quanto a divisas do loteamento, áreas a serem doadas ao Município e faixas de terra externas ao loteamento, serão determinadas pela Gerência de Obras do Município de Naviraí.

VI - Projeto de loteamento aprovado em conformidade a legislação municipal.

VII - Os passeios para pedestres nas vias citadas acima serão entregues à Municipalidade pavimentados e iluminados.

Art. 15. Não existindo via de acesso ao empreendimento a implantação e toda infraestrutura será de responsabilidade do empreendedor ou pessoa jurídica devidamente regularizada, constituída pelos proprietários das unidades autônomas do empreendimento objeto da autorização e permissão do uso descrita no CAPUT do artigo 1º, proposta para viabilizar o acesso ao loteamento fechado.

SEÇÃO II

DA CONVERSÃO DE LOTAMENTO EM LOTEAMENTO FECHADO

Art. 16. Ficam estabelecidos os critérios e procedimentos relativos aos empreendimentos que solicitarem enquadramento para a concessão como loteamento fechado, no âmbito do Município de Naviraí-MS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ

Estado de Mato Grosso do Sul

§ 1º. Os loteamentos implementados, regularizados ou não e registrados ou não podem solicitar sua conversão para a modalidade de loteamento fechado, na forma deste decreto.

§ 2º. Os loteamentos padrão, regulares ou não podem o fazê-lo na forma deste decreto, após efetuarem o procedimento para enquadrar-se a Lei de Parcelamento vigente e este decreto.

Art. 17. Para obter-se autorização de cercamento e acesso restrito, devem ser atendidas as condições estabelecidas no Plano Diretor, Código de Obras e Código de Postura.

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. Do instrumento de autorização de fechamento e autorização do uso a ser emitido por ocasião da aceitação do empreendimento, deverão constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades, em caso de seu descumprimento.

Art. 19. Fica a pessoa jurídica representante dos proprietários das unidades autônomas obrigada a permitir o acesso do Poder Público e das concessionárias de serviços públicos, desde que devidamente identificados.

Art. 20. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destinação ou uso de qualquer bem concedido e o descumprimento das condições fixadas neste decreto implicarão a automática extinção da autorização de fechamento e concessão, revertendo à área concedida à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 21. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação e revogam-se as disposições em contrário.

Naviraí, 23 de agosto de 2021.


RHAIZA REJANE NEME DE MATOS
Prefeita

