ATOS do EXECUTIVO

Gabinete do Prefeito

LEI COMPLEMENTAR Nº 024/2011

ESTABELECE NORMAS PARA A OUTORGA DE PERMISSÃO PARA O FECHAMENTO DE LOTEAMENTOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS, Estado do Rio de Janeiro:
Faço saber que a Câmara Municipal APROVA e eu SANCIONO a seguinte

L E I:

Art. 1º - A presente lei estabelece normas para a implantação de loteamentos fechados no âmbito do Município de Rio das Ostras- RJ.
Parágrafo único – O loteamento a que se refere esta lei é a subdivisão de gleba em lotes, na forma e para os fins conceituados no §1ª do art. 2º da Lei 6.766/79.

Art. 2º - Será de competência do Secretário Municipal de Urbanismo e Obras a outorga da permissão para fechamento do loteamento, ouvida, em qualquer hipótese, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca.

§1º O fechamento de loteamento poderá ser postulado simultaneamente com o pedido de aprovação do seu projeto ou posteriormente àquele ato.
§2º Após a aprovação do projeto de loteamento terá legitimidade para postular o fechamento o loteador, ou qualquer associação que venha a se constituir no seu interior.
§3º O pedido de fechamento de loteamento será acompanhado de projeto de aprovação do loteamento, e croqui delimitando a(s) área(s) que serão objeto do fechamento, e memorial descritivo resumido de tais áreas, devendo ter como objeto assegurar aos proprietários de lotes o uso exclusivo de bens públicos que integrem o loteamento.
§4º Será de 15 (quinze) dias o prazo para Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca emitir o parecer, a que alude o *caput*.
§5º Da decisão do Secretário Municipal de Urbanismo e Obras, que será sempre fundamentada, que indeferir o pedido de fechamento ou de modificação da destinação das áreas ou equipamentos públicos caberá, no prazo de 15 (quinze) dias contados a partir da ciência do interessado, recurso para o Prefeito Municipal, que decidirá no prazo de 30 (trinta) dias.
§6º O recurso que alude o parágrafo anterior será sempre recebido no efeito somente devolutivo.

Art. 3º - A permissão para fechamento do loteamento, concedida por ato do Poder Executivo, na forma estabelecida na Lei Orgânica do Município e em seu plano diretor, será materializada mediante termo de outorga, dispensada a licitação por força do que dispõe o *caput* do art. 25, da Lei 8.666/93.
§1º Do termo de outorga constará obrigatoriamente:
I - nome e descrição do loteamento;
II - descrição e especificação das áreas e equipamentos públicos integrantes do loteamento;
III - direitos e deveres do permissionário (empreendedor/loteador), ou associação de moradores, do referido loteamento, que venha a se constituir;
IV - autorização, quando a permissão for outorgada ao loteador, para delegar a associação de moradores, ou entidade associativa equivalente; do referido loteamento, a permissão;
V - prazos para conclusão das obras de infra-estrutura, quando for o caso.
VI - prazo de validade da permissão.
VII- causas de cassação.
§2º Será de 30 (trinta) anos, podendo, a critério da administração municipal, ser renovado, o prazo da permissão para fechamento do loteamento.

Art. 4º - As despesas do fechamento do loteamento e de toda a sinalização que vier a ser necessária, em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do loteador ou associação de moradores, que venha a se constituir no loteamento.

Art. 5º - A permissão para fechamento de loteamento não transfere para o permissionário o domínio das áreas públicas, institucionais e outros equipamentos públicos, constantes do projeto aprovado e do memorial descritivo, adquiridos pelo Município, de Rio das Ostras, por ocasião do registro do loteamento, nos termos do art. 22, da Lei Federal n. 6.766, de 1979.
§1º O termo de outorga para fechamento do loteamento deverá ser averbado na matrícula do loteamento no cartório de registro de imóveis.
§2º Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constante do projeto aprovado e do memorial descritivo, não poderão, em qualquer hipótese, por motivo da permissão, salvo prévio e especifico consentimento, do Secretário Municipal de Obras, ter sua destinação alterada pelo permissionário.

Art.6º - Permitido o fechamento do loteamento quando o pedido for postulado simultaneamente com a aprovação do projeto, passará a ser do loteador, ou da associação a que se refere o §2º do art. 2º quando o pedido de fechamento for posterior a aprovação do projeto, a responsabilidade pela implantação, nas áreas públicas, salvo se já realizadas as obras de infraestrutura urbana constantes do projeto final aprovado, assim como a manutenção das áreas e equipamentos públicos existentes na área fechada.
§1º A permissão para fechamento do loteamento não será óbice ao acesso livre e desimpedido das autoridades e entidades públicas que zelem pela segurança, saúde e bem-estar da população municipal
§2º Serão de exclusiva responsabilidade do loteador ou da associação de moradores que vier a se constituir, cumprir com as seguintes obrigações:
I - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da pavimentação e da sinalização de trânsito;
II - a coleta, remoção e destinação final do lixo domiciliar;
III - limpeza das vias públicas internas ao perímetro fechado;
IV - manutenção, conservação da rede e da infra-estrutura de iluminação pública, até a doação à respectiva concessionária, bem como custeio da despesa com energia elétrica;
V - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelem pela segurança, saúde e bem estar do Município.
§3º Fica o permissionário autorizado a, se for de seu interesse e as suas expensas, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos, concessionárias de serviços públicos ou entidades privadas, tendo por objetivo o cumprimento das obrigações assumidas com a outorga da permissão.

Art. 7º - Será obrigação do permissionário manter em lugar visível, na entrada do loteamento, placa com o seguinte dizeres:
DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO E LOGOMARCA (quando existir)
PERMISSÃO DE FECHAMENTO CONCEDIDA NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) ATRAVÉS DO DECRETO (nº e data) AO PERMISSIONÁRIO (nome e CPF quando for o Loteador ou razão social, nº do CNPJ e inscrição Municipal quando for Associação regularmente constituída) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CNPJ e Inscrição Municipal).

Parágrafo único - A placa, a que se refere o *caput*, obedecerá às dimensões estabelecidas na lei de posturas do Município.

Art. 8º - Será de competência da Secretaria Municipal de Urbanismo e Obras a fiscalização do cumprimento, pelo permissionário, das obrigações assumidas com a permissão, com relação à manutenção dos próprios e equipamentos públicos no perímetro da área fechada.

Art. 9º - Na hipótese de revogação da permissão, a que se refere esta lei, antes do prazo concedido, por conveniência e oportunidade da administração municipal, implicará na obrigação desta última em indenizar o permissionário.
§1º Na hipótese estabelecida no *caput* será a indenização paga no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após a homologação, pela administração municipal, dos valores gastos com o fechamento, que serão apresentados pelo permissionário em planilha discriminada.
§2º Cassada a permissão por descumprimento pelo permissionário das obrigações por si assumidas, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa, não fará o mesmo jus a qualquer indenização, sendo, ainda, de sua inteira responsabilidade os gastos efetuados com a demolição e a restituição do loteamento a seu estado anterior.
§3º Na hipótese estabelecida no parágrafo anterior deverá o permissionário, no prazo de 90 (noventa dias), contados da publicação do ato de cassação, restituir o loteamento a seu estado anterior, sob pena de fazê-lo o Município, as expensas do primeiro.

Art. 10 - Pelas infrações cometidas no descumprimento desta lei será aplicada ao permissionário, as seguintes sanções:
I - advertência;
II - multa;
III - cassação da permissão.

Art.11. - Apurada pela Fiscalização Municipal o descumprimento pelo permissionário das obrigações assumidas nesta Lei, será o mesmo notificado para, no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação, apresentar defesa ou cumprir com sua obrigação.
§1º A notificação será feita pessoalmente ao permissionário, ou, não se conseguindo localizar o mesmo, por via postal com AR ou, quando for o caso, por edital publicado no jornal oficial do Município.
§2º A notificação, na hipótese de ser feita via postal, será considerada válida se remetida para o endereço do Permissionário constante dos arquivos do Município e se estiver acompanhada do aviso de recebimento (AR).
§3º A emissão da notificação implicará automaticamente na instauração do processo administrativo.
§4º A notificação constará obrigatoriamente:
I - nome e localização do loteamento;
II - descrição clara e objetiva dos fatos e elementos que caracterizam a infração;
III - dispositivo legal ou do termo de outorga infringido;
IV - penalidade aplicável;
V - prazo para sanar, quando for o caso, a infração cometida.
VI - data da lavratura;
VII - assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou a notificação.
§5º Deixando de apresentar defesa ou sendo esta inconsistente ou mesmo deixando de cumprir