LEI Nº 1.993 DE 19 DE JULHO DE 2013

"Dispõe sobre a implantação de loteamentos fechados e de condomínios horizontais de lotes em Rio Branco e dá outras providências"

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO - ACRE, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, **FAÇO SABER** que a Câmara Municipal de Rio Branco aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o condomínio horizontal de lotes e o loteamento fechado para fins residenciais unifamiliares, no Município de Rio Branco, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta Lei, no Plano Diretor, no Código de Obras e na legislação vigente.

Parágrafo único. Serão permitidos estes empreendimentos nas Zonas ZUQ – Zona de Urbanização Qualificada, ZOC 1 – Zona de Ocupação Controlada 1, ZOC 2 – Zona de Ocupação Controlada 2, MZEU – Macrozona de Expansão Urbana e na Zona Rururbana.

Art. 2º Para os fins desta lei ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - área institucional: área de domínio público, integrante de loteamento fechado e condomínio horizontal de lotes, destinada à instalação de equipamentos públicos;

II - área verde: área de domínio público, integrante de loteamento fechado, destinada à instalação de equipamentos comunitários, à implantação de praças, parques, bosques e cinturões verdes, devendo ser mantida, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da área livre de pavimentação impermeabilizante;

III - áreas destinadas a uso coletivo: áreas decorrentes da implantação de condomínio horizontal de lotes, destinadas à instalação de equipamentos comunitários, de lazer, esportivos, de recreação e contemplação, tais como praças, parques, bosques e cinturões verdes, devendo ser mantida, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da área livre de pavimentação impermeabilizante;

IV - áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno;

V - condomínio horizontal de lotes: divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais em edificações unifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado;

VI - loteamento fechado: loteamento cujos lotes são destinados à edificação, e cuja administração e manutenção das vias e áreas públicas ficarão ao encargo e ônus dos proprietários, enquanto estiver vigorando a autorização do Município para que o loteamento esteja fechado em todo o seu perímetro;

VII - diretrizes urbanísticas: orientação concedida pelo órgão municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, contendo os parâmetros específicos para a elaboração de projetos de loteamentos fechados e condomínios horizontais de lotes;

VIII - empreendedor:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento ou do condomínio;

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário, promitente cessionário ou superficiário, em caso de extinção do contrato.

IX – lote: unidade imobiliária destinada à edificação, com pelo menos um acesso a logradouro público ou condominial, decorrente da implantação de loteamentos fechados e condomínios horizontais de lotes.

X – fração ideal comercializável: corresponde ao índice da participação de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual, decorrente da implantação de condomínio horizontal de lotes.

Art. 3º É proibida a conversão de loteamentos já existentes em loteamento fechado ou condomínio horizontal de lotes.

Art. 4º Todas as obras que forem executadas nos loteamentos fechados e nos condomínios horizontais de lotes, seja de edificações ou de infraestrutura de lotes, deverão atender às disposições previstas no Código de Obras Municipal e aos parâmetros urbanísticos previstos para a zona ou área onde estiver situado, nos termos do Plano Diretor de Rio Branco, devendo ser previamente licenciadas e aprovadas pelo Município.

Art. 5º A área máxima com acesso controlado permitida para a implantação de empreendimentos na modalidade de loteamentos fechados é de 400.000 m^2 (quatrocentos mil metros quadrados) e para os condomínios horizontais de lotes é de 200.000m^2 (duzentos mil metros quadrados).

CAPÍTULO II
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Seção I
Da Certidão de Viabilidade

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento fechado ou de condomínio horizontal de lotes o interessado deverá solicitar análise de viabilidade de uso e ocupação do solo para implantação do empreendimento, devendo, para tanto, apresentar requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I – comprovante de domínio da gleba, com matrícula atualizada do imóvel;

II – planta de situação da gleba em relação à cidade (escalas 1:25.000, 1:20.000, 1:12.500 ou 1:10.000), com curvas de nível;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV – planta da área da intervenção proposta (escalas 1:5.000, 1:2.500, 1:2.000) contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a) orientação magnética (norte);

b) perímetro do empreendimento;

c) demarcação do imóvel em relação aos logradouros públicos mais próximos com as suas denominações (faixa perimetral com o mínimo de 250 metros além dos limites do imóvel);

d) localização exata das vias públicas limítrofes existentes ou projetadas com a sua denominação;

e) área e dimensões aproximadas do imóvel;

f) pontos de referência para localização do imóvel.

V – definição da modalidade e descrição do empreendimento, indicando as características dos lotes, a infraestrutura a ser implantada, a destinação dos resíduos sólidos e outras que forem relevantes para a sua implantação.

§ 1º - Todas as plantas apresentadas deverão ser georreferenciadas em versão impressa e digital, em formato vetorial.

§ 2º - Durante o processo de análise da viabilidade o órgão municipal competente poderá solicitar do empreendedor outras informações e documentos necessários alusivos às características do empreendimento.

Art. 7º O órgão técnico municipal examinará a documentação referida no artigo anterior, e verificando a viabilidade urbanística do loteamento fechado ou do condomínio horizontal de lotes, expedirá a respectiva certidão de viabilidade, a qual vigorará pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, renovável por igual período, mediante solicitação.

Seção II
Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 8º O interessado em implantar loteamento fechado ou condomínio horizontal de lotes deverá solicitar, previamente, diretrizes urbanísticas a serem expedidas pelo órgão municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, mediante requerimento que forneça, pelo menos, as seguintes informações:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o empreendimento pretendido;

II - o traçado básico do sistema viário principal do empreendimento;

III - a localização dos terrenos destinados às áreas verdes, aos equipamentos urbanos e comunitários e às áreas livres de uso público;

IV - as faixas do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, caso se aplique;

Art. 9º O requerimento referido no artigo anterior deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - certidão atualizada de registro da propriedade;

II - certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel;

III - planta, contendo:

a) divisas da gleba ou do terreno a ser parcelado, devidamente cotadas, com as suas confrontações, indicando os usos predominantes no entorno do mesmo;

b) as curvas de nível de metro em metro;

c) localização de cursos d'água, áreas alagadiças e solos hidromórficos, quando existirem no local ou em sua proximidade;

d) localização de bosque, mata ciliar ou árvores frondosas, quando existentes;

e) indicação das vias de circulação contíguas ao perímetro da gleba ou terreno, bem como dos arruamentos já existentes internos à mesma, se houver;

f) localização de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada, quando houver;

g) localização de edificações existentes no interior da gleba, quando houver;

h) tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

i) outras indicações que possam interessar às orientações do parcelamento, a serem requeridas pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano;

IV - arquivo em mídia digital, contendo a planta georreferenciada.

Parágrafo único. O requerimento deverá estar assinado pelo proprietário da gleba ou por seu representante legal, e a planta mencionada no inciso III deste artigo deverá estar assinada por profissional urbanista habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Acre - CREA/AC, contendo a Anotação de Responsabilidade Técnica, ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado do Acre – CAU/AC, contendo o Registro de Responsabilidade Técnica.

Art. 10. Para a expedição das diretrizes urbanísticas deverão ser consultados os órgãos municipais responsáveis pela proteção do meio ambiente, pelo ordenamento do trânsito e transporte local, bem como pelo planejamento e controle urbano.

§ 1º - Para emissão dos pareceres, os órgãos municipais competentes deverão vistoriar os locais pretendidos para implantação do empreendimento.

§ 2º - Para a expedição de diretrizes para loteamento fechado ou condomínio horizontal de lotes será analisado o impacto urbanístico, ambiental e viário que o empreendimento possa vir a causar sobre a estrutura urbana.

Art. 11. A resposta à solicitação de diretrizes urbanísticas, quando admitida à viabilidade do loteamento ou condomínio horizontal de lotes, deverá conter as orientações para adequar o respectivo parcelamento às legislações urbanísticas e ambientais pertinentes.

§ 1º - As orientações referidas no *caput* deste artigo deverão conter, no mínimo:

I - critérios para o uso e ocupação do solo, segundo o tipo de parcelamento e sua localização em zonas urbanas previstas no Plano Diretor;

II - classe funcional das vias no entorno do parcelamento pretendido, bem como a identificação dos eixos de interligação ao parcelamento e os prolongamentos das vias arteriais e coletoras no interior da gleba ou terreno a ser parcelado, com respectivas seções transversais exigidas;

III - especificação e localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes e faixas não edificáveis;

IV - indicação de solução técnica para escoamento das águas pluviais;

V - necessidade de autorização ou de licenciamento ambiental, conforme legislação ambiental pertinente;

VI - outras exigências específicas em função da localização e do tipo do empreendimento.

§ 2º A localização das áreas destinadas a equipamentos comunitários deverá ser nas vias coletoras ou arteriais eventualmente previstas para a área objeto das diretrizes urbanísticas.

Art. 12. As diretrizes urbanísticas expedidas pelo Município vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, prorrogável por 01 (um) ano, mediante análise do setor competente durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo para loteamento fechado ou condomínio horizontal de lotes.

Parágrafo único. Caso a legislação pertinente se altere no prazo de vigência das diretrizes urbanísticas, ou haja interesse público justificado, as diretrizes urbanísticas poderão ser alteradas.

Art. 13. Após o fornecimento das diretrizes urbanísticas, o interessado poderá iniciar o processo de pedido da concessão de licença para a realização do loteamento ou condomínio horizontal de lotes, com a apresentação do projeto e dos documentos necessários à sua aprovação.

Seção III
Da Apresentação dos Projetos

Art. 14. Para solicitação de análise e aprovação do projeto de loteamento fechado ou condomínio horizontal de lotes, o empreendedor deverá apresentar ao Município requerimento acompanhado dos respectivos projetos e documentos.

Parágrafo único. O requerimento referido no *caput* deste artigo deverá estar assinado pelo proprietário do imóvel ou por seu representante legal, e deverá conter:

I - nome do proprietário e assinatura;

II - natureza do empreendimento;

III - certidão atualizada da matrícula do imóvel;

IV - certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel, ao proprietário ou empreendedor.

Art. 15. Para a aprovação do projeto de loteamento fechado deverão ser apresentados:

I - plantas na escala máxima de 1:1.000, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CREA/AC ou CAU/AC, contendo:

a) localização de áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários, outras áreas de uso público e faixas não edificáveis;

b) subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

c) indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível de metro em metro, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;

d) quadro de áreas dos lotes, quadras, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, com as devidas porcentagens e os seus totais;

e) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

f) indicação de eventuais nascentes, cursos d'água, locais alagadiços e sujeitos à erosão;

g) indicação de eventuais servidões existentes, faixas de segurança, linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada.

II - Planta de arruamento, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto, as seções transversais e

longitudinais de todas as vias do loteamento, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CREA/AC ou CAU/AC;

III - memorial descritivo apresentando a descrição dos lotes, das vias de circulação, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, das áreas verdes e de outras áreas de uso público, das áreas não edificantes, do terreno e remanescentes, se houver;

IV - certidões de viabilidade expedidas pelas concessionárias públicas de água e energia quanto à disponibilidade de fornecimento de água tratada, sistema de esgotamento sanitário e rede de distribuição elétrica;

V - projeto de trânsito, indicando as medidas de minimização e compensação dos impactos do empreendimento no sistema viário local;

VI - projeto do sistema de drenagem;

VII - projeto do sistema de pavimentação dos passeios e das vias de circulação;

VIII - projeto de arborização de todo o empreendimento;

IX - outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto nesta Lei;

X - cronograma de obra e, quando for o caso, indicação das diversas etapas de execução;

XI - cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pelo Município;

XII – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica do profissional responsável pelo projeto e pela execução das obras, emitida pelo CREA/AC ou CAU/AC;

XIII - arquivo em mídia digital, com a planta do loteamento, georreferenciada;

XIV - autorização ou licenciamento ambiental, caso exigido pela legislação ambiental pertinente.

§ 1º - O Município poderá exigir do empreendedor, de forma justificada, quaisquer outras informações que considerar necessárias para a análise do projeto do empreendimento, bem como a individualização das informações em diferentes plantas.

§ 2º - A substituição de projeto de parcelamento, no transcorrer do processo de aprovação, somente será possível com reavaliação das diretrizes urbanísticas fornecidas.

§ 3º - A identificação das vias e outros logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, deverá ser feita por meio de números e letras.

§ 4º- A aprovação do projeto de loteamento se dará através da expedição do respectivo alvará.

Art. 16. Para a aprovação do projeto de condomínio horizontal de lotes deverão ser apresentados, além dos documentos exigidos no artigo 14, os seguintes:

I - plantas na escala máxima de 1:1.000, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA/AC ou CAU/AC, contendo:

a) localização dos lotes, das áreas de uso comum e coletivo destinadas à circulação interna e ao lazer, e das áreas institucionais a serem doadas ao Município, na forma desta Lei;

b) indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos de água, das matas e árvores frondosas existentes;

c) indicação da via confrontante com a gleba ou o lote, bem como das vias mais próximas que a circundam;

d) quadro de áreas dos lotes, das áreas de uso comum e coletivo, das áreas institucionais, das áreas não edificantes e de preservação permanente, quando for o caso, com as devidas porcentagens e os seus totais;

II - memorial descritivo apresentando descrição dos lotes, das áreas de uso comum e coletivo, das áreas institucionais, das áreas não edificantes, área total do terreno;

III - cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pelo Município ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano;

IV - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica do profissional responsável pelo projeto e pela execução das obras, emitida pelo CREA/AC ou CAU/AC;

V - outros projetos ou indicações técnicas que eventualmente tenham sido solicitados por ocasião da emissão das diretrizes urbanísticas;

VI - arquivo em mídia digital, com a planta do projeto urbanístico do condomínio georreferenciada.

§ 1º- O projeto de condomínio horizontal de lotes também deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas, bem como de

minuta da convenção de condomínio, os quais deverão ser arquivados no Cartório de Registro de Imóveis competente, à margem da respectiva matrícula.

§ 2º - O Município poderá exigir do empreendedor, de forma justificada, quaisquer outras informações que considerar necessárias para a análise do projeto do empreendimento.

Seção IV
Do Processo de Aprovação dos Projetos

Art. 17. Antes da aprovação do projeto de loteamento fechado e condomínio horizontal de lotes deverá haver manifestação dos órgãos consultados durante o processo de elaboração das diretrizes urbanísticas do empreendimento para verificação do seu cumprimento.

Art. 18. Em casos especiais, identificados quando da emissão de diretrizes urbanísticas pelos órgãos técnicos competentes, será exigido do interessado, na forma da legislação aplicável, a apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV e de Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA, os quais servirão de condicionante para a aprovação do projeto do empreendimento.

Art. 19. O Município deverá aprovar o cronograma de execução da obra de infraestrutura e demais equipamentos propostos em conjunto com a aprovação do projeto de loteamento fechado ou de condomínio horizontal de lotes.

Art. 20. O prazo de validade do alvará de aprovação do projeto de loteamento fechado ou de condomínio horizontal de lotes é de 180 (cento e oitenta dias), contados a partir da data de sua expedição.

Art. 21. Com a aprovação do projeto de loteamento fechado ou de condomínio horizontal de lotes, o empreendedor deverá promover sua averbação no

Registro Geral de Imóveis no prazo máximo de até 180(cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do alvará concedido.

Parágrafo único. Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previsto no caput deste artigo, o proprietário deverá apresentar a comprovação do registro no cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

Art. 22. A aprovação do projeto de loteamento fechado e de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de um termo de compromisso, pelo qual o empreendedor ficará obrigado a:

a) executar as suas expensas, no prazo máximo de 04 (quatro) anos, de acordo com o cronograma de obras apresentado juntamente com o projeto, todas as obras e instalações de infraestrutura previstas no art. 82 da Lei Municipal nº. 1.611/2006 e outras definidas no memorial descritivo do empreendimento;

b) executar e colocar o marco de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

c) permitir e facilitar a fiscalização permanente do Poder Público durante a execução das obras e serviços;

CAPÍTULO III
DA IMPLANTAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Seção I
Das disposições comuns

Art. 23. Para solicitação da licença para início das obras, o empreendedor deverá requerer do Município uma vistoria para verificação dos marcos de alinhamento e do nivelamento na demarcação de lotes, áreas não edificantes e de preservação permanente, bem como dos logradouros públicos,

áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários e outras áreas de uso público, quando for o caso.

§ 1º Cumpridas todas as exigências cabíveis, o órgão técnico competente emitirá a respectiva licença para início das obras de implantação do empreendimento.

§ 2º- A licença para o início das obras só poderá ser emitida após a aprovação do projeto.

Art. 24. Quando da movimentação de terra para a implantação do parcelamento for necessário trazer ou levar material para área externa aos limites do empreendimento, o Município deverá ser informado, podendo ser exigidas medidas atenuantes para os impactos decorrentes.

Art. 25. O empreendedor deverá manter no canteiro de obras todos os documentos relativos à aprovação do projeto de loteamento fechado ou condomínio horizontal de lotes, abrangendo:

I - documentos relativos às obras e serviços de infraestrutura a serem executados sob sua responsabilidade;

II - cronograma de execução das obras;

III - licenças para início das obras emitidas pelo Poder Público.

Art. 26. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura e após vistoria requerida pelo empreendedor, o Município e as concessionárias dos serviços de energia elétrica, água e esgoto procederão à fiscalização e expedirão o termo de verificação e aceitação das obras e serviços de infraestrutura do empreendimento.

Art. 27. O registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis é condição obrigatória para a comercialização e o licenciamento de

construções individuais nos lotes originados do loteamento fechado e do condomínio horizontal de lotes.

Art. 28. A execução das obras nos parcelamentos previstos nesta lei é de total responsabilidade do empreendedor que responderá tecnicamente, perante o Município, pelo período de 05 (cinco) anos, contados da data de expedição do termo de aceite.

Seção II
Da Garantia para Execução dos Loteamentos Fechados

Art. 29. Para a aprovação do empreendimento, o órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano deverá efetuar os seguintes procedimentos:

I - encaminhamento do projeto ao órgão ou setor do Município responsável pelo cálculo e avaliação das garantias hipotecárias;

II - encaminhamento do projeto e laudo de avaliação das garantias hipotecárias para a Procuradoria do Município, para que sejam lavradas as escrituras públicas quando a área oferecida em garantia estiver fora do empreendimento.

Parágrafo único. O órgão ou setor municipal competente formulará planilha de custo da obra de infraestrutura e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação.

Art. 30. Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços previstos nesta Lei, o empreendedor deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares, observadas cumulativamente as seguintes condições:

I - o valor total dos lotes caucionados ou da garantia hipotecária oferecida deverá ser, na época da aprovação do projeto, igual a 100% (cem por cento) do custo estimado para a realização das obras e serviços de infraestrutura;

II - a caução dos lotes será registrada no Registro Geral de Imóveis simultaneamente ao ato de registro do parcelamento, antes do início das obras.

Parágrafo único. Poderão ser oferecidos em garantia outros bens imóveis, desde que localizados no Município de Rio Branco e tenham valor equivalente a 100% (cem por cento) do custo estimado para a realização das obras e serviços de infraestrutura, devendo ser obedecida a condição prevista no inciso II deste artigo.

Art. 31. O Município fica autorizado a utilizar a garantia para corrigir imperfeições na execução das obras ou serviços no empreendimento ou para reparar danos decorrentes da ação ou omissão do empreendedor.

Art. 32. No caso de atraso das obras ou da não realização destas, em descumprimento ao cronograma, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, mediante cobrança do proprietário, por meios administrativos ou judiciais do valor correspondente às obras de infraestrutura, acrescido de 20% (vinte por cento) a título de administração.

Parágrafo único. Os lotes ou o imóvel, ou parte deste, recebidos nos termos previstos no artigo 30 desta Lei poderão ser vendidos para custear a realização das obras.

Art. 33. A garantia prestada será retida definitivamente no caso da não execução das obras por falta do empreendedor, sem prejuízo das sanções cabíveis.

Art. 34. Os lotes caucionados serão liberados mediante solicitação expressa do empreendedor após a aceitação do parcelamento pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano.

Parágrafo único. O Município de Rio Branco poderá autorizar a liberação parcial da garantia, nos casos de obras executadas em etapas, desde que seja respeitado o cronograma de obras e as entregas parciais, podendo liberar parte dos lotes caucionados, proporcionalmente à execução dos serviços de infraestrutura executados, mediante requerimento do empreendedor, após as competentes vistorias, devendo estar assegurada a independência entre as etapas e o perfeito funcionamento de todos os serviços previstos.

Seção III
Da implantação de Loteamentos Fechados

Art. 35. A implantação de loteamentos fechados deverá observar, além das disposições específicas previstas nesta Lei, as diretrizes gerais para a implantação de loteamentos previstas na Lei Federal nº 6.766/79 e no Plano Diretor de Rio Branco.

Art. 36. O cálculo das áreas institucionais, áreas verdes e sistema viário, os índices, coeficientes, gabaritos, usos permitidos e demais parâmetros urbanísticos a serem adotados para os loteamentos fechados seguirão as mesmas normas previstas no Plano Diretor para a implantação de loteamentos.

Art. 37. As áreas destinadas ao sistema viário, bem como as áreas institucionais e verdes dos loteamentos fechados serão obrigatoriamente incorporadas ao patrimônio público municipal.

§ 1º As áreas verdes deverão localizar-se no perímetro do empreendimento e serem destinadas à implantação de equipamentos de lazer,

esportivos, de recreação e contemplação, devendo ser mantida, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de área permeável.

§ 2º As áreas institucionais deverão localizar-se obrigatoriamente fora do perímetro de fechamento do loteamento, porém na mesma gleba e com acesso para a via pública.

Art. 38. Todos os serviços de conservação e manutenção das vias, inclusive sinalização, e das áreas públicas no interior do perímetro do loteamento fechado, bem como a coleta de lixo e a iluminação pública, serão de responsabilidade e ônus dos proprietários dos lotes.

§ 1º- São, ainda, de inteira responsabilidade dos proprietários dos lotes:

I - a manutenção e a conservação das áreas destinadas ao uso coletivo do condomínio, incluída arborização urbana e as áreas de preservação permanente;

II – a manutenção e conservação das vias e calçamentos internos do loteamento;

III – a prevenção de sinistros;

IV – a manutenção do sistema de drenagem;

V – os outros serviços que se fizerem necessários para a perfeita manutenção do loteamento fechado.

§ 2º- O lixo deverá ser depositado em abrigo fechado, dentro do limite do loteamento, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados;

Art. 39. Poderão ser implantados loteamentos residenciais fechados contíguos, desde que não interrompam as vias arteriais e coletoras existentes ou projetadas.

Art. 40. Todas as áreas de uso público compreendidas no perímetro do loteamento fechado deverão ser objeto de concessão de uso pelo Município.

§ 1º- A concessão de áreas de uso público nos loteamentos fechados será por tempo indeterminado, a título gratuito, passível de revogação a qualquer tempo a juízo do Executivo Municipal, desde que tecnicamente justificada, sem direito a ressarcimento das benfeitorias nelas executadas, que passarão para o domínio do Município quando do término da concessão.

§ 2º- A concessão de uso será outorgada ao loteador por ocasião da expedição do termo de aceite do empreendimento, devendo ser transferida à entidade representativa dos proprietários dos lotes.

§ 3º- A entidade representativa dos proprietários dos lotes do respectivo loteamento fechado será constituída sob a forma de pessoa jurídica, em cujo objeto social deverá constar a responsabilidade pela administração, conservação e manutenção das respectivas áreas de uso público, inclusive benfeitorias nelas executadas.

§ 4º- Constituída a entidade representativa o empreendedor solicitará ao Município a revogação do seu contrato de concessão de direito real de uso e a celebração de novo contrato com a entidade representativa dos proprietários dos lotes.

§ 5º - A formalização da concessão de direito real de uso das áreas de uso público nos loteamentos fechados dar-se-á nos seguintes termos:

I - o Município aprovará o loteamento fechado a ser implantado, bem como a concessão de direito real de uso, nos autos do processo administrativo;

II - a concessão de direito real de uso deverá ser formalizada através de contrato de concessão de direito real de uso;

III – o respectivo contrato deverá ser registrado junto ao Registro Geral de Imóveis, na matrícula de registro do imóvel concedido.

§ 6º- No contrato de concessão de direito real de uso das áreas de uso público do loteamento fechado deverão constar todas as destinações e encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados, bem como a necessidade de autorização específica do Município para qualquer outra utilização pretendida para essas áreas.

§ 7º- A regular constituição de entidade representativa dos proprietários dos lotes referida no § 3º é condição indispensável para a manutenção do caráter fechado do loteamento.

Art. 41. A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, dos responsáveis pela segurança, saúde e bem-estar da população dentro dos limites do loteamento fechado.

Parágrafo único. Constitui-se, ainda, obrigação da entidade referida no *caput*, afixar, em lugar visível localizado na entrada do loteamento fechado, placa com as seguintes informações:

I - denominação do loteamento;

II - data de aceitação do Poder Público;

III - dados sobre a concessão de direito real de uso outorgada pelo Poder Público Municipal.

Art. 42. A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção do empreendimento pela entidade representativa dos proprietários não os isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

Art. 43. Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização das áreas de uso público concedidas à entidade representativa dos proprietários, o Município a seu critério, poderá revogar a concessão e assumir a responsabilidade pelos bens públicos, determinando ainda:

I - a abertura do loteamento;

II - a adoção de medidas administrativas e judiciais, compensatórias e de ressarcimento, quando for o caso.

Parágrafo único. Revogada a concessão, os custos decorrentes das intervenções realizadas pelo Município para a abertura do loteamento, tais como: muros de fechamento e guaritas, correrão a cargo e ônus da entidade representativa dos proprietários, devendo ser executados dentro do prazo que ficar estabelecido.

Art. 44. Caberá ao Município a responsabilidade pela aprovação e fiscalização das obras necessárias à conservação e manutenção das áreas de uso público concedidas nos termos desta Lei.

Art. 45. As escrituras e os contratos de compra e venda dos lotes compreendidos no perímetro do loteamento fechado deverão prever, expressamente, a obrigação do adquirente em contribuir para a conservação e manutenção das vias, espaços livres, áreas verdes e outros bens públicos que constituírem objeto da concessão de direito real de uso outorgada pelo Município.

Seção IV

Da Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes

Art. 46. A implantação do projeto aprovado de condomínio horizontal de lotes deverá observar o regramento disposto nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591/64 e no artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, bem como o regramento disposto no Plano Diretor Municipal.

Art. 47. Quando não houver via de acesso ao empreendimento, esta deverá constar do projeto apresentado e ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 48. As áreas de uso coletivo deverão localizar-se no perímetro do empreendimento.

Art. 49. As áreas institucionais terão percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área total parcelada e deverão localizar-se obrigatoriamente fora do perímetro de fechamento do condomínio, podendo ainda, a critério da Administração, situar-se total ou parcialmente fora da gleba, desde que no perímetro urbano e sempre com acesso para a via pública.

§ 1º Na hipótese de ser aceito imóvel para área institucional em outra gleba, o seu valor de mercado deverá ser equivalente àquele correspondente à que seria destinada na mesma gleba do empreendimento.

§ 2º Poderá a Administração, ainda, aceitar receber em pecúnia o valor de mercado correspondente à área institucional, a ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação Social – FMHS.

Art. 50. São de responsabilidade e ônus dos condôminos os serviços de recolhimento dos resíduos sólidos urbanos gerados no condomínio, a iluminação

condominial e todos os demais serviços de conservação e integral manutenção do empreendimento instituído, na forma da Lei e do respectivo projeto aprovado.

Parágrafo único - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Art. 51. Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, saúde, bem estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio horizontal de lotes.

Art. 52. As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 53. Deverão constar do contrato padrão de comercialização de lotes, a ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentre outras informações e parâmetros urbanísticos que permitam denotar a perfeita configuração do tipo de empreendimento a ser implantado, os seguintes elementos:

I - a denominação do loteamento fechado ou do condomínio horizontal de lotes;

II – na hipótese do loteamento fechado, a possibilidade de revogação da autorização de fechamento.

Art. 54. Aquele que cometer ou concorrer de qualquer modo para a prática de infração às disposições desta Lei fica sujeito às penalidades administrativas previstas na Lei Municipal nº 1.611/2006 – Plano Diretor Municipal, independentemente da obrigação de reparar os danos causados, ou de outras sanções civis ou penais legalmente previstas.

Parágrafo único. Ao processo de apuração das infrações e de aplicação das respectivas penalidades aplicam-se, igualmente, as disposições do Plano Diretor de Rio Branco.

Art. 55. Os casos omissos serão dirimidos pelo órgão municipal responsável pelo controle e planejamento urbano.

Art. 56- Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Rio Branco-Acre, 19 de julho de 2013, 123º da República, 110º do Tratado de Petrópolis, 51º do Estado do Acre e 130º do Município de Rio Branco.

Marcus Alexandre
Prefeito de Rio Branco

PUBLICADO NO D.O.E.
Nº 11.095 de 23/07/2013
Pág. Nº