



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA DE RIO DAS OSTRAS  
CHEFIA DE GABINETE

LEI COMPLEMENTAR Nº 024/2011

**PUBLICAÇÃO**  
**PUBLICADO NO JORNAL OFICIAL**  
**DE RIO DAS OSTRAS**

**NA DATA:** 24/08/2011

**NA PÁGINA:** 03

**EDIÇÃO ESPECIAL**

**ANO:** IX

  
**Angela Maria Toffano do Amaral**  
Chefe de Gabinete

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 específico 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 com sua obrigação será o permissionário advertido, se não for o caso de aplicação de multa ou cassação da permissão.

§6º A multa, que será aplicada na hipótese de reincidência da aplicação de advertência, será equivalente a R\$: 0,03 (três centavos), por metro quadrado da área fechada, por dia de atraso no cumprimento da obrigação.

§7º Além das hipóteses estabelecidas para a cassação da permissão a reincidência na aplicação da pena de multa trará sempre como consequência aquela sanção.

Art.12. Da aplicação das sanções previstas no art.10, de competência do Secretário Municipal de Urbanismo e Obras caberá, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da ciência do permissionário, recurso para o Prefeito Municipal.

§1º O recurso a que alude o *caput* será recebido no efeito suspensivo.

§2º A decisão definitiva que impuser ao permissionário as sanções previstas nesta lei deverá ser cumprida no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da ciência da decisão.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA DE RIO DAS OSTRAS  
CHEFIA DE GABINETE

Na hipótese da aplicação de multa será a mesma inscrita na dívida ativa do Município se não paga no prazo fixado no parágrafo anterior.

Transitada em julgado a decisão, o processo será arquivado após sua execução.

Art.13. Expirado o prazo da permissão ou sua revogação por conveniência e oportunidade ou ainda a sua cassação, o uso e manutenção das áreas e equipamentos públicos, reverterão ao domínio pleno do Município, sem qualquer ônus para a Fazenda Pública Municipal.

Art.14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 24 de agosto de 2011.

CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR  
Prefeito do Município de Rio das Ostras