



LEI N.º 8.477, DE 20 DE FEVEREIRO DE 2020

Dispõe sobre Loteamentos Acesso Controlado - LAC e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL de Santo Antônio da Patrulha, no uso das atribuições que lhe confere o art. 53, inciso IV, da Lei Orgânica do Município.

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

#### **DA CONCEITUAÇÃO**

Art. 1.º Para os fins desta Lei, conceitua-se Loteamento Acesso Controlado -LAC como sendo aquelas áreas objeto de parcelamento do solo urbano em lotes, quadras e vias públicas, que tenha, no mínimo, as seguintes características especiais:

I – fechamento murado ou cercamento e guaritas de controle de acesso, no todo ou em parte do seu perímetro mediante Termo de Concessão Administrativa de Uso com Encargos, cuja concessão será feita entre a Associação de Moradores devidamente constituída e o Município, por tempo determinado;

II – número limitado de vias pública de acesso ao loteamento;

III – ficam isolados da malha viária urbana e que não prejudiquem a futura continuidade do sistema viário estrutural do Município;

IV – os serviços básicos serão realizados e custeados pelos moradores;

IV – criação e organização de seus moradores na forma de Associação Civil com um “Regulamento Interno” próprio aprovado em assembléia.

#### **DAS DIRETRIZES**

Art. 2.º A aprovação do loteamento de acesso controlado – LAC ficará submetida às diretrizes expedidas pela Municipalidade, bem como no atendimento das disposições das legislações municipais, estaduais e federais pertinentes, considerando seu zoneamento, o sistema viário do entorno, condições ambientais e o impacto que poderá gerar dentro da estrutura urbana.

Art. 3.º No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento de acesso controlado-LAC.

§ 1.º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas muradas ou cercadas, podendo ser desconsiderado este aspecto caso as condições técnicas dos



locais não sejam favoráveis.

§ 2.º - Nos loteamentos de acesso controlado-LAC a construção do muro ou cerca divisória, bem como a portaria de acesso obedecerá ao recuo mínimo de 4 metros do alinhamento do logradouro público, com altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), sendo seu fechamento com no máximo 25% do total da testada, nos restantes 75% deverá ser feito com elementos vazados.

Art. 4.º Nos loteamentos de acesso controlado -LAC deverão ser reservados as áreas para uso público correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba a ser loteada, sendo 10% (dez por cento) destinados a área verde de recreação dentro do empreendimento, e 5% (cinco por cento) de uso institucional fora dos muros deste, em local de interesse do Município.

§ 1º – O somatório das áreas exigidas no caput deste artigo e das áreas destinadas às vias de comunicação não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba.

§ 2º - Para o cálculo do percentual previsto no presente artigo, inicialmente deve ser descontado todas as áreas consideradas APP- Áreas de Preservação Permanente e outras áreas onde não seja permitido o parcelamento conforme legislação pertinente, para depois se apurar o percentual mínimo estabelecido.

§ 3º- A Área destinada ao uso institucional dos loteamentos de que trata este artigo, deverá ser localizada em perímetro urbano do Município, respeitado a equivalência em valores.

§ 4º - Para fins de cálculo do valor destas áreas institucionais será apresentado laudo de avaliação elaborado por profissionais credenciados, submetido à análise, avaliação e concordância pelo Município.

Art. 5.º Todos os demais parâmetros e procedimentos legais para a aprovação, execução e registro do loteamento de acesso controlado – LAC seguirão as determinações da lei Municipal de Parcelamento do Solo urbano para loteamento.

#### DA CONCESSÃO

Art. 6.º Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso do que trata o artigo 1º, inciso I, nos seguintes termos:

§ 1º - A aprovação do loteamento de acesso controlado-LAC e a permissão de uso serão formalizadas por decreto expedido pelo Poder Executivo constando neste, todos os encargos relativos à manutenção e a conservação dos bens públicos vinculados ao loteamento.

§2º - A permissão de uso referida no artigo 2º desta lei será outorgada a Associação de Proprietários de Imóveis, titulares de direito ou moradores podendo ser revogada a qualquer tempo, desde que demonstrada imperiosa necessidade pública, não implicando ao Município qualquer ônus de ressarcimento a Associação ou loteador.

§ 3º - O Regulamento interno de uso deverá ser analisado e aprovado pela Prefeitura Municipal, juntamente com o processo do loteamento, e constar do registro dos lotes no Cartório de Registro de Imóveis.



§ 4º - Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda ou escrituras pública de compra e venda) dos lotes constantes dos loteamentos de acesso controlado, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens dispostas na Concessão e no regulamento interno.

Art. 7º A concessão pública que se refere esta lei será sempre em favor da Associação de Proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores do Loteamento, constituída sob a forma de pessoa jurídica, desde que não tenham fins lucrativos com o objetivo de administrar, conservar, manter, disciplinar a utilização e conveniência.

Parágrafo único. A Associação de que trata o caput deste artigo deverá ser constituída, no mínimo de 51% (cinquenta e um por cento) dos proprietários ou promitentes compradores dos lotes.

#### **DAS RESPONSABILIDADES E DEVERES**

Artigo 8º Será de inteira responsabilidade da Associação de Proprietários de imóveis, titulares de direitos ou de Moradores:

I – murar ou cercar a área do loteamento em conformidade com o projeto aprovado previamente pelos órgãos competentes;

II – a manutenção da portaria e do sistema de segurança;

III – a manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais;

IV – os serviços de manutenção e poda das árvores quando necessárias;

V – a manutenção, limpeza e conservação das vias públicas de circulação e da sinalização de trânsito;

VI – a coleta e a remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado próximo à portaria, onde houver coleta pública, devendo ser armazenado em recipiente exclusivo para esta finalidade (conforme projeto aprovado pela Prefeitura);

VII – construção, manutenção e conservação do sistema de lazer, em conformidade com projeto previamente aprovado pelos órgãos competentes da Municipalidade;

VIII – prevenção de sinistros;

IX – manutenção, conservação e consumo da rede de iluminação pública;

X – garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população;

XI – distribuição, manutenção e conservação da rede interna de água do loteamento de acesso controlado–LAC;

XII – coleta, afastamento, conservação e manutenção da rede interna de esgotos.

XIII – manutenção e conservação dos muros ou cercamento e do passeio público.

§ 1º - A Associação de Proprietários de imóveis, titulares de direitos ou Moradores poderá a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.



Art. 9.º São deveres da Associação de Proprietários de imóveis, titulares de direitos ou Moradores:

I – garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas nas áreas objeto do loteamento de acesso controlado-LAC;

II – adotar as medidas necessárias para garantir o franco acesso do cidadão identificado às áreas públicas do loteamento, sejam pedestres ou condutores de veículos, exigindo apenas a apresentação de um documento de identificação oficial, com foto do cidadão e do veículo;

III – comunicar aos órgãos públicos toda e qualquer irregularidade verificada no loteamento de acesso controlado-LAC, que atente contra o disposto nesta Lei e nas normas de segurança, defesa civil, ambientais, edilícias e urbanísticas do Município;

IV – retirar toda e qualquer edificação relativa ao cercamento e controle de acesso no caso de revogação do Termo de Autorização.

Art. 10. A Associação de Proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores outorgada nos termos desta lei, deverá afixar em lugar visível nas entradas do loteamento de acesso controlado-LAC placa com cópia do decreto municipal de permissão, razão social da associação e seu respectivo Certificado Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ/MF.

Art. 11. Caberá a Prefeitura Municipal, através da sua equipe técnica, a responsabilidade pela análise, aprovação e fiscalização das obras de manutenção e dos bens públicos.

§ 1º - Sobre os bens públicos, dados em concessão, conforme esta lei, poderão ser feitas benfeitorias e melhorias, sempre às expensas da “concessionária” e mediante autorização por escrito da “concedente”.

§ 2º Havendo sido realizadas melhorias ou benfeitorias nos bens “concedidos”, independente de autorização, estas melhorias serão incorporadas ao patrimônio público do Município, sem qualquer indenização à “concessionária”.

#### **DA VIGÊNCIA E DA RESCISÃO**

Art. 12. O prazo máximo de vigência do Termo de Autorização deve ser de 10 (dez) anos, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos, desde que satisfeitas às exigências constantes da legislação em vigor.

Art. 13. Se a associação se omitir na prestação dos serviços de que tratado no artigo 8º, nos seguintes incisos: III, IV, V, VI, VII, IX, XI e XII, o Poder Executivo poderá assumi-los, desde que os equipamentos e instalações possam ser conectados à respectiva rede de



serviços públicos, acarretando as seguintes consequências:

- I – perda da característica do loteamento de acesso controlado – Lac;
- II – revogação do Decreto do Termo de Concessão em favor da Associação de Moradores;

**Art. 14.** O Poder Público pode, a qualquer tempo, revisar as condições do Termo de Autorização em virtude de interesse público superveniente decorrente de:

- I – projetos Estruturantes ou Estratégicos do Município;
- II – intervenções urbanísticas, de sistema viário ou de mobilidade urbana;
- III – alterações legislativas relativas ao planejamento urbano, uso e ocupação do solo, mobilidade e acessibilidade;
- IV – outras intervenções de interesse coletivo do Poder Público.

§ 1º Extinguir-se-á a concessão total ou parcialmente, quando houver interesse público relevante que determine a necessidade de liberação da via pública ao livre tráfego de veículos e pedestres.

**Art. 15.** A extinção ou dissolução da "entidade concessionária", a alteração da destinação de uso de qualquer bem público concedido e o descumprimento de qualquer uma das cláusulas estabelecidas no "Termo de Concessão Administrativa de Uso", conforme minuta constante no Anexo I desta Lei, implicará na automática extinção da concessão, revertendo, no mesmo ato, ao Município, os bens públicos concedidos.

**Art. 16.** Quando da descaracterização do loteamento de acesso controlado –LAC com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e/ou portaria e pelos encargos decorrentes será exclusivamente da Associação de Proprietários de imóveis , titulares de direitos ou Moradores.

Parágrafo único. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão de uso segundo esta lei, não acarretará a Associação de Moradores qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente executadas.

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 17.** As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo, a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender as exigências definidas pelo Código de Edificações e do Plano Diretor do Município.

**Art. 18.** As áreas públicas de lazer e as vias públicas de circulação que serão objeto de permissão de uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento,



aprovadas de acordo com exigências das legislações federais, estaduais e municipais, especialmente das Leis Federais n.º 6.766/79 e 13.465/17.

Parágrafo único. Deverá apresentar regulamento interno do loteamento de acesso controlado-LAC, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, que deverá atender as legislações municipais, estaduais e federais.

Art. 19. O Termo de Concessão Administrativa de Uso para Loteamento de acesso controlado -LAC em anexo faz parte da presente Lei

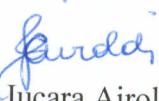
Art. 20. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santo Antônio da Patrulha, 20 de fevereiro de 2020.



Daiçon Maciel da Silva  
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se



Cléia Juçara Aioldi

Secretário da Administração e Finanças



**TERMO DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO PARA  
LOTEAMENTO CONTROLADO-LAC**

Pelo presente instrumento, o MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA/RS, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrita no CNPJ nº 88.814.199/0001-32, doravante denominado CONCEDENTE, com sede na Avenida Borges de Medeiros nº 456, nesta cidade, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, (xxxxxxxxxx), portador da Cédula de Identidade RG nº (XXXXXXX) e inscrito no CPF/MF nº (XXXXXXX), residente e domiciliado à Rua (XXXXX), nº (XXX), Bairro (XXXX), confere, na forma de Concessão Administrativa de Uso à (xxxxxxxxxxx), doravante denominada CONCESSIONÁRIA, com sede na (xxxx), nº. (xxxx), Município de Santo Antônio da Patrulha, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob nº (xxxxxxxxxx), neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, (xxxxxxxxxx), portador da CI/RG nº (xxxxxxxx) e inscrito no CPF/MF sob nº. (xxxxxxxx), o fechamento, manutenção, utilização e vigilância exclusiva particular do parcelamento denominado "(xxxxxxxxxxxx)", inserido na Zona Urbana do Município de Santo Antônio da Patrulha, através da Lei nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019, obedecidas as seguintes condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** A CONCEDENTE autoriza a CONCESSIONÁRIA, a condicionar a utilização dos logradouros ou vias de circulação e as áreas destinadas à espaços livre verdes e de recreação, conforme abaixo discriminados:

**EXEMPLO:**

**ÁREAS PÚBLICAS INTERNAS A CONCESSÃO DE FECHAMENTO**

ITEM	NUMERAÇÃO	DESTINAÇÃO
01	EL01	ÁREA DE ESPAÇO LIVRE
02	P01	ÁREA PÚBLICA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
03	RUA C	SISTEMA VIÁRIO
04	RUA D	SISTEMA VIÁRIO
05	RUA E	SISTEMA VIÁRIO
06	OUTROS	OUTROS

**EXEMPLO**

**QUADRAS INTERNAS A CONCESSÃO DE FECHAMENTO**

ITEM	NUMERAÇÃO	QUADRAS	NUMERAÇÃO

LOTES



|07 |A1

|-----|  
|08 |B1

|9

|23

|expandir tabela

**CLÁUSULA SEGUNDA:** A presente Concessão Administrativa de Uso é feita pelo prazo de 10 (dez) anos, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos, em caráter oneroso e a título precário, não gerando qualquer privilégio à CONCESSIONÁRIA ou prerrogativa contra a CONCEDENTE, bem como deverá ficar assegurado o livre acesso da população com a devida identificação as áreas e as coisas públicas existentes no loteamento.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O presente Termo poderá ser rescindido por qualquer uma das partes, em especial por motivo de "relevante interesse público", sendo que, a parte que resolver rescindi-lo deverá observar o previsto no art. 15 da presente Lei Municipal.

**CLÁUSULA QUARTA:** A CONCESSIONÁRIA se obriga à manutenção e conservação, ordinárias, de todas as áreas e logradouros ou vias de circulação; execução da coleta de lixo em vias públicas com a respectiva entrega do mesmo, na portaria; manutenção, identificação e cercamento das - APP; arborização das vias existentes; substituição de lâmpadas e luminárias; colocação de placas com a nomenclatura das ruas; garantir o acesso de qualquer representante do Poder Público, bem como de terceiros concessionários ou responsáveis pelos serviços públicos à população, agindo nesta qualidade; enfim a CONCESSIONÁRIA, assume todos os compromissos públicos dentro do loteamento.

**CLÁUSULA QUINTA:** Todas as obrigações assumidas no presente Termo são de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, correndo às suas exclusivas expensas.

**CLÁUSULA SEXTA:** A CONCESSIONÁRIA poderá, a fim de dar cumprimento às obrigações assumidas perante a CONCEDENTE descritas no presente Termo, e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** A CONCESSIONÁRIA se obriga a proceder ao fechamento do "(XXXXXXXXXX)", com muro divisorio em toda a extensão do residencial, com altura prevista em Legislação Municipal pertinente, bem como, a instalação de portaria de acesso conforme projeto aprovado.

**CLÁUSULA OITAVA:** As edificações pertencentes ao Loteamento "(XXXXXXXXXX)" deverão atender às exigências urbanísticas previstas na legislação pertinente, sem prejuízo das restrições estabelecidas pela CONCESSIONÁRIA, podendo estas ser mais abrangentes ou rigorosas, desde que não contrariem as legislações Municipais, Estaduais e Federais.

**CLÁUSULA NONA:** A presente concessão não isenta, nem tampouco reduz a CONCESSIONÁRIA e, por conseguinte os proprietários, do pagamento de tributos Municipais, Estaduais e Federais.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** A CONCESSIONÁRIA, com a assinatura do presente Termo, manifesta o seu acordo expresso com as condições nele estabelecidas devendo cumpri-lo na íntegra sob pena de rescisão.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** As partes elegem o Foro de Santo Antônio da Patrulha, com a exclusão de qualquer outro, para dirimir as questões emergentes deste Termo de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

Concessão, ou que dele decorrem.

E POR ESTAREM AS PARTES JUSTAS E COMPROMISSADAS, FIRMAM O PRESENTE INSTRUMENTO, EM 3 (TRÊS) VIAS DE IGUAL TEOR E FORMA, PARA SEUS REPRESENTANTES, NA PRESENÇA DE DUAS TESTEMUNHAS ABAIXO.

Santo Antônio da Patrulha, .....de.....de 20.....

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA

~~Prefeito Municipal~~

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO (XXX)  
CNPJ.:

## Diretor Presidente

### Testemunhas:

### Posternanias.

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: