



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

Mensagem Nº 408/GP/2019

A Sua Excelência o Senhor

Vereador José Cláudio Gomes da Silva
Presidente da Câmara Municipal de Jarú



Senhor Presidente,

Tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa digna Câmara de Vereadores, o projeto de lei municipal nº 2645/GP/2019, que **“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE JARU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

Nobres Vereadores, o desenvolvimento urbano é crescente e a busca pelos espaços onde possa se estabelecer moradia também é intenso.

Não é incomum a lançamento de empreendimentos visando o parcelamento do solo urbano por meio de loteamentos.

Outrossim, para atribuir segurança aos eventuais adquirentes e proprietários das novas edificações, o presente projeto de lei é apresentado, de forma a conferir legitimidade à administração pública a fim de exigir o cumprimento da legislação no que se refere aos requisitos necessários para abertura de loteamentos, que já possuem norma geral em âmbito nacional, mas, para aprovação em âmbito municipal é imprescindível a instituição de norma que vislumbre a realidade local.

Ademais, considerando a necessidade de atento acompanhamento do desenvolvimento urbano, a efetiva fiscalização da execução dos serviços a serem prestados pelos empreendedores torna-se imprescindível, de maneira a evitar a sobrecarga do executivo na prestação de serviços públicos que eventualmente se tornem necessários em razão do crescimento desordenado da zona urbana.

Pelo exposto, submetemos à apreciação de Vossas Excelências o

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail:gabinete@jaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

presente projeto de lei, nos termos do art. 62 da Lei Orgânica Municipal, a fim de que seja analisado, discutido e aprovado em **regime de urgência**, decorrente da necessidade de regulamentação da matéria em exame.

Jaru/RO, 25 de abril de 2019

JOÃO GONÇALVES SILVA JÚNIOR
Prefeito do Município de Jarú



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE JARU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JARU, Estado de Rondônia, no exercício de sua competência legal;

FAZ SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE JARU** aprovou e eu sanciono a seguinte:

LEI

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS E PRELIMINARES

Art. 1.º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta lei.

Art. 2.º Considera-se zona urbana, aquela definida na lei municipal nº 2235/GP/2017 e demais legislação pertinente.

Art. 3.º A zona rural do Município, meio rural ou campo é qualquer região geográfica não-classificada como zona urbana ou zona de expansão urbana, não-urbanizável ou destinada à limitação do crescimento urbano, utilizada em atividades agropecuárias, agroindustriais, extrativismo, silvicultura e/ou conservação ambiental.

Art. 4.º O parcelamento do solo para fins urbanos, somente será admitido nas zonas urbanas, ou de expansão urbana na forma da presente lei, e realizado sob a forma de desmembramento ou loteamento.

§ 1.º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, cujo controle de acesso será regulamentado por lei ordinária específica



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes devidamente identificados ou cadastrados.

§ 2.º As áreas rurais com características de expansão da atividade urbana, com o intuito de se transformarem em zonas urbanas, deverão obter a aprovação da Prefeitura Municipal, através de uma comissão específica para este fim, composta por no mínimo 03 (três) servidores, sendo 2 (dois) integrantes, servidores de carreira da Prefeitura Municipal e remetido ao Poder Legislativo através de projeto de lei ordinária para aprovação final.

§ 3.º Não será permitido o parcelamento do solo em locais que não atendam às disposições previstas na legislação ambiental pertinente ou nas seguintes situações:

- I - nos terrenos alagadiços e sujeitos a inundações periódicas, antes de tomadas as providências necessárias para assegurar o escoamento das águas;
- II - nos terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - nos terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- IV - nas áreas de preservação ecológica ou naquelas cujas condições sanitárias constituam prejuízo à saúde humana;
- V - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

Art. 5.º Considera-se loteamento urbano a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes.

Art. 6.º Considera-se desmembramento a divisão de gleba em lotes



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo único. A execução de loteamentos e desmembramentos que tenham interferência no sistema viário, dependerá da fixação de diretrizes e prévio licenciamento pela Prefeitura.

Art. 7.º Considera-se desdobro, a subdivisão de uma gleba, obedecendo os dispositivos legais pertinentes, definidos em lei específica.

Art. 8.º Será considerada unificação ou remembramento, a junção de duas ou mais glebas ou lotes, destinados à formação de apenas um imóvel.

Art. 9.º Considera-se remembramento com desdobro de lotes, a unificação e posterior subdivisão de dois ou mais lotes contíguos, com vistas à formação de novos lotes.

Art. 10. Compreende-se por arruamento, a abertura, prolongamento, modificação ou ampliação, de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública, com a formação de quadras entre eles, não implicando na subdivisão das quadras em lotes.

Art. 11. Para os efeitos desta lei se considera:

- I – Logradouro público, a área destinada a circulação de tráfego e utilização pública, oficialmente reconhecido por denominação própria;
- II – Áreas de recreação, destinadas a atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais, centros esportivos e áreas verdes;
- III – Áreas Institucionais, destinadas a serviços administrativos em geral e serviços ao público, entre os quais, os de segurança, saúde, educação e cultura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

Art. 12. A construção de mais de uma economia autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desdobro, este só sendo admitido, se daí resultarem lotes com as áreas mínimas exigidas na lei do desdobro.

Art. 13. Poderá ser negada a licença para loteamentos, de forma a impedir o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviços.

Art. 14. Nos loteamentos é obrigatório, às expensas do empreendedor, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica e iluminação pública, de redes de drenagem das águas pluviais, superficiais e profundas e esgotos sanitários, bem como, a execução das obras de abertura e pavimentação das vias em CBUQ, sinalização viária conforme legislação de trânsito Brasileira e calçamento com acessibilidade em conformidade com a legislação em vigor.

§ 1.º Quando o município possuir infraestrutura de esgotamento sanitário implantado, fica o loteador obrigado a efetuar a interligação da rede de esgoto do loteamento à rede de esgoto do município, nos termos da legislação ambiental vigente.

§ 2.º Quando o município não possuir infraestrutura de esgotamento sanitário, fica o loteador obrigado a implantar estação de tratamento de esgoto própria para o loteamento, nos termos da legislação ambiental vigente.

§ 3.º A iluminação pública do trecho principal de acesso ao loteamento, ocorrerá às expensas do loteador.

I – As lâmpadas a serem utilizadas na iluminação pública do loteamento e do trecho



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

de acesso, deverão possuir as mesmas especificidades técnicas da iluminação pública predominante nas demais áreas município.

§ 4.º A abrangência das redes e equipamentos deverá atender a totalidade do empreendimento.

Art. 15. As faixas marginas de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, devem respeitar as condições expressas pela legislação ambiental.

Art. 16. Ao longo das faixas de domínio de ferrovias, rodovias federais, estaduais e municipais e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável, conforme legislação vigente.

Art. 17. As áreas destinadas ao uso público, como sistema de circulação, implantação de equipamentos comunitários, bem como os espaços livres, não poderão constituir em seu todo parcela inferior a 40% (quarenta por cento) da área parcelada, obedecendo-se a seguinte proporção:

I - 10% (dez por cento) de área verde;

II - 10% (dez por cento) de área comunitária e equipamentos públicos;

III – 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação (ruas e avenidas).

§ 1.º São considerados equipamentos públicos, para efeito desta lei, aqueles destinados à educação, cultura, saúde e lazer.

§ 2.º As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, constituem-se patrimônio da municipalidade, a partir do registro em cartório do loteamento ou desmembramento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

§ 3.º Com exceção do arruamento, as demais áreas - verdes e comunitárias, serão definidas na área central do loteamento, com anuência do município.

§ 4.º As áreas de Áreas de Preservação Permanente (APPs), conforme definidas em lei, não serão computadas no cálculo dos percentuais de destinação estabelecidas nos incisos I e II do *caput* deste artigo.

§ 5.º Para análise das propostas de que trata esse artigo, serão considerados, no que couber, critérios de infraestrutura a ser implantada, topografia, localização, acessos, índices construtivos, condicionantes ambientais e demais critérios que os Órgãos Técnicos do município julgarem pertinentes.

Art. 18. Os projetos de loteamento deverão ser executados de modo a se obter a melhor disposição para os logradouros públicos, estradas, avenidas, praças, ruas, jardins e lotes, em função de sua localização, destino, uso ou edificação, conforme as exigências determinadas pela legislação municipal e orientações dos setores técnicos competentes.

Parágrafo único. Fica sempre a critério da administração municipal, qualquer que seja o caso de abertura de logradouros por iniciativa particular, zona de localização ou categoria, a aceitação ou recusa integral do anteprojeto ou de qualquer de seus detalhes, podendo ainda, tendo em vista as conveniências de arruamento e o desenvolvimento provável da região interessada, impor exigências no sentido de melhorar os arruamentos projetados.

Art. 19. O disposto na presente Lei aplica-se, não somente aos loteamentos e desmembramentos, como também incorporações realizadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

CAPÍTULO II

APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 20. Para implantação de projetos de loteamentos, desmembramentos ou incorporações, quando couber, deverá ser requerida previamente licença à Prefeitura, que expedirá diretrizes para a urbanização da gleba, quais sejam:

- I – as vias principais integrantes do sistema viário básico da área urbana e do Município;
- II – a área e localização aproximada dos espaços que deverão ser destinados à recreação pública e/ou uso institucional, bem como áreas de preservação ambiental ou ecológica;
- III – faixas não edificáveis.

Art. 21. O requerimento para obtenção das diretrizes deverá ser acompanhado, no que couber, dos seguintes documentos, trazidos pelo proprietário da gleba ou seu representante:

- I – planta topográfica do imóvel em escala, com as divisas perfeitamente definidas e as curvas de nível de metro em metro;
- II – a localização de eventuais recursos hídricos e demais condicionantes ambientais envolvidos;
- III – indicação das vias e logradouros públicos, áreas de recreação e institucionais, existentes no local e nas adjacências do perímetro do imóvel a ser loteado, em escala;
- IV – localização dos bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte existentes no imóvel;
- V – localização das construções já existentes;
- VI – localização de equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento da população existente no local ou

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

adjacências;

VII – título de propriedade atualizado;

VIII – levantamento planialtimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser parcelada.

IX – outras indicações que possam interessar a urbanização da gleba;

Parágrafo único. A documentação apresentada deverá estar acompanhada de comprovação de responsabilidade técnica.

Art. 22. A planta topográfica do imóvel deverá ser elaborada e apresentada em 2 (duas) vias físicas e 01 (uma) digital, por profissional legalmente habilitado, com o cálculo da área do imóvel em planilha de cálculo.

Art. 23. Se a área a ser parcelada constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada planta de situação da área em relação a totalidade do imóvel.

Art. 24. O município fornecerá no prazo máximo de 60 (sessenta) dias as diretrizes que deverão ser observadas, as quais vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

§ 1.º Ao devolver a planta com as diretrizes, o município fornecerá também, a relação dos equipamentos de infraestrutura a implantar, inclusive nas áreas públicas, que deverão ser projetados e executados, as expensas do requerente.

Art. 25. Com o fornecimento das diretrizes pelo município, o projeto será elaborado por profissional devidamente habilitado, na escala estabelecida pelo município devendo ser assinado pelo proprietário e responsável técnico, no mínimo em 2 (duas) vias e requerida a sua aprovação em primeira fase.

Art. 26. Para a aprovação em primeira fase, o projeto deverá conter:

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

- I – O sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação, em escala horizontal estabelecida pelo município;
- II – Os espaços destinados a equipamentos de uso público, com a qualificação e localização das respectivas áreas;
- III – A divisão em quadras e a subdivisão destas em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas;
- IV – Dimensões lineares e angulares do projeto, os raios, as cordas, os arcos, os pontos de tangência e os ângulos centrais das vias em curva;
- V – As indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou nas curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível adotados pelo Município;
- VI – Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
- VII – Orçamento estimado, com a relação quantitativa dos materiais e serviços empregados
- VIII – Memorial descritivo do projeto, informando sobre plano de urbanização (formação de núcleo urbano, expansão residencial, comercial ou industrial), solução adotada (zoneamento, sistema viário, reservas técnicas). Descrição minuciosa do projeto, com denominação, situação e características da gleba, limites e confrontações, área total projetada e áreas parciais (do conjunto de lotes, áreas verdes reservadas e vias de comunicação), indicando as percentagens em relação ao total; planilha dos lotes e áreas reservadas com as respectivas confrontações; descrição do sistema e características dos marcos a serem implantados, e outros elementos julgados necessários;
- IX – Pavimentação, calçamento e arborização das vias, observados os critérios e normas técnicas adotadas pelo município.
- X – Projetos de obras complementares;
- XI – Projeto da rede de esgoto sanitário, se for o caso projeto de estação de tratamento de esgoto, contendo diâmetro das canalizações e especificações dos

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

materiais a serem empregados. Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir no loteamento, a solução do problema será indicada pela Municipalidade, executada e custeada pelo loteador;

XII - Outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhe, julgados necessários para perfeito esclarecimento do projeto. Caso o empreendedor demonstre interesse em promover a urbanização das praças, deverão ser apresentados os perfis e o projeto paisagístico, indicando o tipo de pavimentação, arborização e detalhes necessários, sujeitos a aprovação pelo órgão técnico da Prefeitura;

XIII – Viabilidade Técnica do empreendimento junto às concessionárias de rede de água, esgoto e energia elétrica.

XIV – Plano de macro e micro drenagem e manejo pluvial, considerando drenagens superficiais e profundas;

XV – Comprovação de Responsabilidade Técnica referente aos projetos;

XVI – Título de Propriedade Atualizado;

XVII – Outras exigências necessárias.

Art. 27. Para obtenção de alvará de execução para início das obras de implantação do loteamento, após aprovado em primeira fase, deverá ser protocolado processo administrativo acompanhado da licença de instalação fornecida pelo órgão ambiental competente, comprovação de responsabilidade técnica referentes à execução dos projetos aprovados e demais documentos relacionados no art. 28.

Art. 28. Para a aprovação em segunda fase, após a anuência prévia das autoridades federais e estaduais quanto ao que lhes disser respeito, deverão ser apresentados ao Município, os seguintes projetos e informações complementares:

I – Rede de distribuição de água potável, elaborado conforme as normas adotadas e aprovadas pelo órgão concessionário deste serviço;

II – Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, de acordo com as normas estabelecidas e aprovadas pelo órgão concessionário deste

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

serviço;

III – Esgoto doméstico de acordo com as normas estabelecidas e aprovadas pelo órgão concessionário deste serviço;

IV – Orçamento estimado, com a relação quantitativa dos materiais e serviços empregados;

V – Título de Propriedade Atualizado;

VI – Declaração formal do empreendedor, com "outorga uxória" passada em cartório, de que todas as despesas decorrentes da execução das obras de urbanização da área e previstas no memorial e projetos apresentados correrão por sua conta, já estando as mesmas incluídas no preço dos lotes, não cabendo aos compromissários compradores nem ao Município qualquer ônus decorrente;

VII – "Termo de Compromisso", devidamente assinado, com as respectivas garantias.

Art. 29. Os proprietários e responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências técnicas, na execução das obras de infraestrutura projetadas.

Art. 30. O prazo máximo para execução total das obras do loteamento, não poderá ser superior a 4 (quatro) anos a contar da data de emissão do alvará de execução de obras.

Art. 31. Decorrido o prazo estabelecido para a execução das obras do loteamento, abandono da obra ou inexecução das obras, o projeto do loteamento deverá ser novamente encaminhado para aprovação, iniciando-se na primeira fase.

Parágrafo único. O disposto neste artigo, não impede o Município de usar do direito de promover ação judicial, com vistas à execução das obras de infraestrutura do loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

Art. 32. A execução das obras do loteamento deverá ser condicionada a prestação de garantia sob a forma de caução, por parte do empreendedor, segundo uma das seguintes modalidades:

- I – garantia hipotecária;
- II – caução em dinheiro;
- III – fiança bancária;

§ 1.º No caso de hipoteca, a mesma será relativa a 40% (quarenta por cento) dos lotes gerados pelo empreendimento, em localização a critério do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia, o valor desta será equivalente a 35% do custo orçado das obras a serem executadas. Nos casos de Loteamentos Sociais, seguem as mesmas regras acima estabelecidas.

§ 2.º No ato de garantia, que será estabelecido através do "Termo de Compromisso", deverão ser especificadas as obras de responsabilidade do loteador e o prazo para sua execução.

§3º. No percentual estabelecido no §1º deste artigo, concernente à garantia prestada na forma de hipoteca, não estão incluídas as áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos e área comunitária, área verde e sistema de circulação conforme definidos no art. 17 da presente lei.

Art. 33. A liberação dos lotes hipotecados ou da forma de garantia escolhida, será total, após a conclusão das obras, devidamente aprovada pelo município e registrada em cartório competente.

Art. 34. O empreendedor perderá a caução das áreas referidas, no caso do não cumprimento das obrigações previstas na presente lei ou no projeto do loteamento, passando a se constituir bens patrimoniais do Município, podendo usá-las livremente na forma da legislação em vigor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

Art. 35. Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo loteador nas áreas destinadas a uso público, passarão a integrar o domínio municipal sem qualquer indenização.

Art. 36. Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial no plano de loteamento, durante a vigência do alvará de licença para execução, dependerá de prévia anuência da Prefeitura e, quando afetar o lote vendido, dos titulares de direito.

Art. 37. A Prefeitura expedirá alvará de licença para construir, reformar ou ampliar edificações, apenas para os lotes que não estiverem hipotecados.

Art. 38. Para a entrega definitiva e emissão de certidão de conclusão e entrega da obra do loteamento, com liberação integral das hipotecas, deverão ser apresentados a Prefeitura, os seguintes documentos:

- I – Cópia da matrícula atualizada de registro do loteamento;
- II – Certidão de conclusão de todas as obras exigidas no loteamento.

Parágrafo único. Após a entrega dos documentos, o Município efetuará vistoria no local para verificação das obras executadas, para posterior liberação final do loteamento.

CAPÍTULO III
REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 39. Além das disposições gerais e preliminares previstas na presente lei, os projetos de parcelamento do solo deverão obedecer aos requisitos urbanísticos previstos neste capítulo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

Art. 40. Os desmembramentos dos lotes deverão obedecer a legislação vigente.

Parágrafo único. Os lotes resultantes de programas habitacionais, realizados pelos órgãos de habitação, bem como os provenientes de loteamentos sociais aprovados através de lei própria, terão como padrões, aqueles estabelecidos nos cadastros dos respectivos projetos, aprovados pelo Município.

Art. 41. As vias públicas guardarão entre si, considerados os alinhamentos mais próximos, uma distância não inferior a 50 (cinquenta) metros, nem superior a 200 (duzentos) metros, salvo os casos excepcionais de ordem técnica que impossibilitem a obediência a esses limites.

Art. 42. O traçado das novas vias deverá atender às seguintes exigências:

- I – Não apresentar rampa superior a 20% (vinte por cento) para as vias locais e 15% (quinze por cento) para as demais;
- II – Assegurarem a conexão adequada com o sistema viário oficial existente ou projetado e com futuros loteamentos vizinhos;
- III – Em interseções com ângulos inferiores a 60° (sessenta graus), deverá ser previsto raio de manobra compatível.
- IV – Possuírem retorno quando forem projetadas vias sem saída para o sistema viário urbano, salvo casos de reconhecido interesse urbanístico;

§ 1.º Na área urbana, as seções transversais das ruas obedecerão às seguintes larguras mínima:

- I - 25,00 metros para vias principais;
- II - 20,00 metros para vias de conexão entre bairros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

III - 18,00 metros para vias de ligação e coletoras;

IV - 15,00 metros, para vias de tráfego destinadas apenas ao escoamento local, ou quando se tratar de vias de interesse exclusivamente local, podendo terminar em retorno com diâmetro inscrito mínimo de 1,5 (uma vez e meia) a seção transversal da rua.

§ 2.º O traçado dos novos arruamentos serão definidos pelo Município de Jarú.

Art. 43. A Prefeitura poderá exigir a alteração da classificação ou a inclusão no projeto de loteamento, das vias com maior dimensão, sempre que o julgar necessário para o melhor funcionamento do sistema viário urbano.

Art. 44. Nos projetos de loteamentos, quando houver abertura de vias contíguas aos limites das glebas esta deverá ser meia rua (mínimo 3,50m de passeio e 7,00m de pista de rolamento), e ter previsão de perfil total mínimo de 18,00m, a não ser nos casos de reconhecido interesse urbano, ou continuidade do sistema viário existente ou projetado pela municipalidade.

Art. 45. Será vedada a instituição de condomínios, nas áreas de glebas das quais resultem impedimentos ao desenvolvimento urbano, em especial a descontinuidade do sistema viário.

Art. 46. Os loteamentos para fins rurais são regidos pela legislação federal pertinente.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 47. A Prefeitura somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

que se encontrem nas condições previstas nesta lei.

Art. 48. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados sem prévia licença da administração municipal.

Art. 49. Nos contratos de compromisso de compra e venda dos lotes, deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente, as restrições quanto a utilização do terreno nas respectivas unidades territoriais de planejamento, em decorrência desta lei e de ordem urbanística pela lei de zoneamento de uso de solo, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado, caso em que haver a interveniência do município na alienação.

Art. 50. Nos locais das obras de infraestrutura dos loteamentos, deverão ser colocadas placas contendo a data do seu início e término estipulados pelo Município, o endereço e a identificação do profissional responsável técnico.

Art. 51. Os procedimentos para inscrição no registro de imóveis e elaboração dos contratos, estão previstos na lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, os quais deverão ser cumpridos pelo empreendedor, ficando este, sujeito às disposições gerais e penais da mesma lei.

Art. 52. A responsabilidade por diferenças constatadas, tanto nas áreas existentes, como nas dimensões e formas dos lotes e quarteirões em desacordo com o projeto aprovado, bem como a marcação dos limites de cada lote, será exclusivamente do empreendedor.

Art. 53. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter a sua destinação alterada pelo empreendedor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO
PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

Art. 54. Constatada a infração a qualquer dispositivo desta lei, o Município notificará o proprietário e o responsável técnico, concedendo prazo de 15 (quinze) dias para regularização da ocorrência, contado da data de expedição.

§ 1.º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2.º No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado auto de infração e embargo.

§ 3.º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades policiais.

Art. 55. As infrações à presente lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, darão ensejo à cassação de Alvará, embargo administrativo da obra e aplicação de multas fixadas pela municipalidade, além de constituir crimes contra a administração pública, previstas nos artigos 50, 51, 52 da lei federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 56. Os casos omissos na presente lei serão resolvidos a critério do chefe do Executivo Municipal, mediante parecer do órgão técnico do Município.

Art. 57. Os projetos aprovados e a obra, licenciados até a data da publicação desta lei, serão examinados de acordo com a lei em vigor à época do seu requerimento, observado o disposto na lei de zoneamento do uso do solo.

Art. 58. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário. **CAPÍTULO I**



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

DISPOSIÇÕES GERAIS E PRELIMINARES

Art. 1.º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta lei.

Art. 2.º Considera-se zona urbana, aquela definida na lei municipal 2235/GP/2017 e demais legislação pertinente.

Art. 3.º A zona rural do Município, meio rural ou campo é qualquer região geográfica não-classificada como zona urbana ou zona de expansão urbana, não-urbanizável ou destinada à limitação do crescimento urbano, utilizada em atividades agropecuárias, agroindustriais, extrativismo, silvicultura e/ou conservação ambiental.

Art. 4.º O parcelamento do solo para fins urbanos, somente será admitido nas zonas urbanas, ou de expansão urbana na forma da presente lei, e realizado sob a forma de desmembramento ou loteamento.

§ 1.º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, cujo controle de acesso será regulamentado por lei ordinária específica do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes devidamente identificados ou cadastrados.

§ 2.º As áreas rurais com características de expansão da atividade urbana, com o intuito de se transformarem em zonas urbanas, deverão obter a aprovação da Prefeitura Municipal, através de uma comissão específica para este fim, composta por no mínimo 03 (três) servidores, sendo 2 (dois) integrantes, servidores de carreira da Prefeitura Municipal e remetido ao Poder Legislativo através de projeto de lei ordinária para aprovação final.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

§ 3.º Não será permitido o parcelamento do solo em locais que não atendam às disposições previstas na legislação ambiental pertinente ou nas seguintes situações:

I - nos terrenos alagadiços e sujeitos a inundações periódicas, antes de tomadas as providências necessárias para assegurar o escoamento das águas;

II - nos terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - nos terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

IV - nas áreas de preservação ecológica ou naquelas cujas condições sanitárias constituam prejuízo à saúde humana;

V – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

Art. 5.º Considera-se loteamento urbano a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes.

Art. 6.º Considera-se desmembramento a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo único. A execução de loteamentos e desmembramentos que tenham interferência no sistema viário, dependerá da fixação de diretrizes e prévio licenciamento pela Prefeitura.

Art. 7.º Considera-se desdobro, a subdivisão de uma gleba, obedecendo os dispositivos legais pertinentes, definidos em lei específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

Art. 8.º Será considerada unificação ou remembramento, a junção de duas ou mais glebas ou lotes, destinados à formação de apenas um imóvel.

Art. 9.º Considera-se remembramento com desdobro de lotes, a unificação e posterior subdivisão de dois ou mais lotes contíguos, com vistas à formação de novos lotes.

Art. 10. Compreende-se por arruamento, a abertura, prolongamento, modificação ou ampliação, de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública, com a formação de quadras entre eles, não implicando na subdivisão das quadras em lotes.

Art. 11. Para os efeitos desta lei se considera:

- I – Logradouro público, a área destinada a circulação de tráfego e utilização pública, oficialmente reconhecido por denominação própria;
- II – Áreas de Recreação, destinadas a atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais, centros esportivos e áreas verdes;
- III – Áreas Institucionais, destinadas a serviços administrativos em geral e serviços ao público, entre os quais, os de segurança, saúde, educação e cultura.

Art. 12. A construção de mais de uma economia autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desdobro, este só sendo admitido, se daí resultarem lotes com as áreas mínimas exigidas na lei do desdobro.

Art. 13. Poderá ser negada a licença para loteamentos, de forma a impedir o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviços.

Art. 14. Nos loteamentos é obrigatório, às expensas do empreendedor, a

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica e iluminação pública, de redes de drenagem das águas pluviais, superficiais e profundas e esgotos sanitários, bem como, a execução das obras de abertura e pavimentação das vias em CBUQ, sinalização viária conforme legislação de trânsito brasileiro e calçamento com acessibilidade em conformidade com a legislação em vigor.

§ 1.º Quando o município possuir infraestrutura de esgotamento sanitário implantado, fica o loteador obrigado a efetuar a interligação da rede de esgoto do loteamento à rede de esgoto do município, nos termos da legislação ambiental vigente.

§ 2.º Quando o município não possuir infraestrutura de esgotamento sanitário, fica o loteador obrigado a implantar estação de tratamento de esgoto própria para o loteamento, nos termos da legislação ambiental vigente.

§ 3.º A iluminação pública do trecho principal de acesso ao loteamento, ocorrerá às expensas do loteador.

I – As lâmpadas a serem utilizadas na iluminação pública do loteamento e do trecho de acesso, deverão possuir as mesmas especificidades técnicas da iluminação pública predominante nas demais áreas município.

§ 4.º A abrangência das redes e equipamentos deverá atender a totalidade do empreendimento.

Art. 15. As faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, devem respeitar as condições expressas pela legislação ambiental.

Art. 16. Ao longo das faixas de domínio de ferrovias, rodovias federais,



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

estaduais e municipais e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável, conforme legislação vigente.

Art. 17. As áreas destinadas ao uso público, como sistema de circulação, implantação de equipamentos comunitários, bem como os espaços livres, não poderão constituir em seu todo parcela inferior a 40% (quarenta por cento) da área parcelada, obedecendo-se a seguinte proporção:

I - 10% (dez por cento) de área verde;

II - 10% (dez por cento) de área comunitária e equipamentos públicos;

III – 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação (ruas e avenidas).

§ 1.º São considerados equipamentos públicos, para efeito desta Lei, aqueles destinados à educação, cultura, saúde e lazer.

§ 2.º As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, constituem-se patrimônio da municipalidade, a partir do registro em cartório do loteamento ou desmembramento.

§ 3.º Com exceção do arruamento, as demais áreas - verdes e comunitárias, serão definidas na área central do loteamento, com anuência do município.

§ 4.º As áreas de Áreas de Preservação Permanente (APPs), conforme definidas em Lei, não serão computadas no cálculo dos percentuais de destinação estabelecidas nos incisos I e II do *caput* deste artigo.

§ 5.º Para análise das propostas de que trata esse artigo, serão considerados, no que couber, critérios de infraestrutura a ser implantada, topografia, localização, acessos, índices construtivos, condicionantes ambientais e demais

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: eabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

critérios que os Órgãos Técnicos do município julgarem pertinentes.

Art. 18. Os projetos de loteamento deverão ser executados de modo a se obter a melhor disposição para os logradouros públicos, estradas, avenidas, praças, ruas, jardins e lotes, em função de sua localização, destino, uso ou edificação, conforme as exigências determinadas pela legislação municipal e orientações dos setores técnicos competentes.

Parágrafo único. Fica sempre a critério da administração municipal, qualquer que seja o caso de abertura de logradouros por iniciativa particular, zona de localização ou categoria, a aceitação ou recusa integral do anteprojeto ou de qualquer de seus detalhes, podendo ainda, tendo em vista as conveniências de arruamento e o desenvolvimento provável da região interessada, impor exigências no sentido de melhorar os arruamentos projetados.

Art. 19. O disposto na presente lei aplica-se, não somente aos loteamentos e desmembramentos, como também incorporações realizadas.

CAPÍTULO II
APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 20. Para implantação de projetos de loteamentos, desmembramentos ou incorporações, quando couber, deverá ser requerida previamente licença à Prefeitura, que expedirá diretrizes para a urbanização da gleba, quais sejam:

- I – as vias principais integrantes do sistema viário básico da área urbana e do Município;
- II – a área e localização aproximada dos espaços que deverão ser destinados à recreação pública e/ou uso institucional, bem como áreas de preservação ambiental ou ecológica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

III – faixas não edificáveis.

Art. 21. O requerimento para obtenção das diretrizes deverá ser acompanhado, no que couber, dos seguintes documentos, trazidos pelo proprietário da gleba ou seu representante:

- I – planta topográfica do imóvel em escala, com as divisas perfeitamente definidas e as curvas de nível de metro em metro;
- II – a localização de eventuais recursos hídricos e demais condicionantes ambientais envolvidos;
- III – indicação das vias e logradouros públicos, áreas de recreação e institucionais, existentes no local e nas adjacências do perímetro do imóvel a ser loteado, em escala;
- IV – localização dos bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte existentes no imóvel;
- V – localização das construções já existentes;
- VI – localização de equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento da população existente no local ou adjacências;
- VII – título de propriedade atualizado;
- VIII – levantamento planialtimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser parcelada.
- IX – outras indicações que possam interessar a urbanização da gleba;

Parágrafo único. A documentação apresentada deverá estar acompanhada de comprovação de responsabilidade técnica.

Art. 22. A planta topográfica do imóvel deverá ser elaborada e apresentada em 2 (duas) vias físicas e 01 (uma) digital, por profissional legalmente habilitado, com o cálculo da área do imóvel em planilha de cálculo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

Art. 23. Se a área a ser parcelada constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada planta de situação da área em relação a totalidade do imóvel.

Art. 24. O município fornecerá no prazo máximo de 60 (sessenta) dias as diretrizes que deverão ser observadas, as quais vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

§ 1.º Ao devolver a planta com as diretrizes, o município fornecerá também, a relação dos equipamentos de infraestrutura a implantar, inclusive nas áreas públicas, que deverão ser projetados e executados, as expensas do requerente.

Art. 25. Com o fornecimento das diretrizes pelo município, o projeto será elaborado por profissional devidamente habilitado, na escala estabelecida pelo município devendo ser assinado pelo proprietário e responsável técnico, no mínimo em 2 (duas) vias e requerida a sua aprovação em primeira fase.

Art. 26. Para a aprovação em primeira fase, o projeto deverá conter:

- I – O sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação, em escala horizontal estabelecida pelo município;
- II – Os espaços destinados a equipamentos de uso público, com a qualificação e localização das respectivas áreas;
- III – A divisão em quadras e a subdivisão destas em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas;
- IV – Dimensões lineares e angulares do projeto, os raios, as cordas, os arcos, os pontos de tangência e os ângulos centrais das vias em curva;
- V – As indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou nas curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível adotados pelo



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

Município;

VI – Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

VII – Orçamento estimado, com a relação quantitativa dos materiais e serviços empregados

VIII – Memorial descritivo do projeto, informando sobre plano de urbanização (formação de núcleo urbano, expansão residencial, comercial ou industrial), solução adotada (zoneamento, sistema viário, reservas técnicas). Descrição minuciosa do projeto, com denominação, situação e características da gleba, limites e confrontações, área total projetada e áreas parciais (do conjunto de lotes, áreas verdes reservadas e vias de comunicação), indicando as percentagens em relação ao total; planilha dos lotes e áreas reservadas com as respectivas confrontações; descrição do sistema e características dos marcos a serem implantados, e outros elementos julgados necessários;

IX – Pavimentação, calçamento e arborização das vias, observados os critérios e normas técnicas adotadas pelo município.

X – Projetos de obras complementares;

XI – Projeto da rede de esgoto sanitário, se for o caso projeto de estação de tratamento de esgoto, contendo diâmetro das canalizações e especificações dos materiais a serem empregados. Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir no loteamento, a solução do problema será indicada pela Municipalidade, executada e custeada pelo loteador;

XII - Outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhe, julgados necessários para perfeito esclarecimento do projeto. Caso o empreendedor demonstre interesse em promover a urbanização das praças, deverão ser apresentados os perfis e o projeto paisagístico, indicando o tipo de pavimentação, arborização e detalhes necessários, sujeitos a aprovação pelo órgão técnico da Prefeitura;

XIII – Viabilidade Técnica do empreendimento junto às concessionárias de rede de água, esgoto e energia elétrica.

XIV – Plano de macro e micro drenagem e manejo pluvial, considerando drenagens

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

superficiais e profundas;

XV – Comprovação de Responsabilidade Técnica referente aos projetos;

XVI – Título de Propriedade Atualizado;

XVII – Outras exigências necessárias.

Art. 27. Para obtenção de alvará de execução para início das obras de implantação do loteamento, após aprovado em primeira fase, deverá ser protocolado processo administrativo acompanhado da licença de instalação fornecida pelo órgão ambiental competente, comprovação de responsabilidade técnica referentes à execução dos projetos aprovados e demais documentos relacionados no art. 28.

Art. 28. Para a aprovação em segunda fase, após a anuência prévia das autoridades Federais e Estaduais quanto ao que lhes disser respeito, deverão ser apresentados ao Município, os seguintes projetos e informações complementares:

I – Rede de distribuição de água potável, elaborado conforme as normas adotadas e aprovadas pelo órgão concessionário deste serviço;

II – Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, de acordo com as normas estabelecidas e aprovadas pelo órgão concessionário deste serviço;

III – Esgoto doméstico de acordo com as normas estabelecidas e aprovadas pelo órgão concessionário deste serviço;

IV – Orçamento estimado, com a relação quantitativa dos materiais e serviços empregados;

V – Título de Propriedade Atualizado;

VI – Declaração formal do empreendedor, com "outorga uxória" passada em cartório, de que todas as despesas decorrentes da execução das obras de urbanização da área e previstas no memorial e projetos apresentados correrão por sua conta, já estando as mesmas incluídas no preço dos lotes, não cabendo aos compromissários compradores nem ao Município qualquer ônus decorrente;

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

VII – "Termo de Compromisso", devidamente assinado, com as respectivas garantias.

Art. 29. Os proprietários e responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências técnicas, na execução das obras de infraestrutura projetadas.

Art. 30. O prazo máximo para execução total das obras do loteamento, não poderá ser superior a 4 (quatro) anos a contar da data de emissão do alvará de execução de obras.

Art. 31. Decorrido o prazo estabelecido para a execução das obras do loteamento, abandono da obra ou inexecução das obras, o projeto do loteamento deverá ser novamente encaminhado para aprovação, iniciando-se na primeira fase.

Parágrafo único. O disposto neste artigo, não impede o Município de usar do direito de promover ação judicial, com vistas à execução das obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 32. A execução das obras do loteamento deverá ser condicionada a prestação de garantia sob a forma de caução, por parte do empreendedor, segundo uma das seguintes modalidades:

- I – garantia hipotecária;
- II – caução em dinheiro;
- III – fiança bancária;

§ 1.º No caso de hipoteca, a mesma será relativa a 40% (quarenta por cento) dos lotes gerados pelo empreendimento, em localização a critério do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia, o valor desta será



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

equivalente a 35% do custo orçado das obras a serem executadas. Nos casos de loteamentos sociais, seguem as mesmas regras acima estabelecidas.

§ 2.º No ato de garantia, que será estabelecido através do "Termo de Compromisso", deverão ser especificadas as obras de responsabilidade do loteador e o prazo para sua execução.

§3º. No percentual estabelecido no §1º deste artigo, concernente à garantia prestada na forma de hipoteca, não estão incluídas as áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos e área comunitária, área verde e sistema de circulação conforme definidos no art. 17 da presente lei.

Art. 33. A liberação dos lotes hipotecados ou da forma de garantia escolhida, será total, após a conclusão das obras, devidamente aprovada pelo município e registrada em cartório competente.

Art. 34. O empreendedor perderá a caução das áreas referidas, no caso do não cumprimento das obrigações previstas na presente lei ou no projeto do loteamento, passando a se constituir bens patrimoniais do Município, podendo usá-las livremente na forma da legislação em vigor.

Art. 35. Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo loteador nas áreas destinadas a uso público, passarão a integrar o domínio municipal sem qualquer indenização.

Art. 36. Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial no plano de loteamento, durante a vigência do alvará de licença para execução, dependerá de prévia anuência da Prefeitura e, quando afetar o lote vendido, dos titulares de direito.

Art. 37. A Prefeitura expedirá alvará de licença para construir, reformar

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail:gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

ou ampliar edificações, apenas para os lotes que não estiverem hipotecados.

Art. 38. Para a entrega definitiva e emissão de certidão de conclusão e entrega da obra do loteamento, com liberação integral das hipotecas, deverão ser apresentados a Prefeitura, os seguintes documentos:

- I – Cópia da Matrícula atualizada de registro do loteamento;
- II – Certidão de conclusão de todas as obras exigidas no loteamento.

Parágrafo único. Após a entrega dos documentos, o Município efetuará vistoria no local para verificação das obras executadas, para posterior liberação final do loteamento.

CAPÍTULO III
REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 39. Além das disposições gerais e preliminares previstas na presente lei, os projetos de parcelamento do solo deverão obedecer aos requisitos urbanísticos previstos neste capítulo.

Art. 40. Os desmembramentos dos lotes deverão obedecer a legislação vigente.

Parágrafo único. Os lotes resultantes de programas habitacionais, realizados pelos órgãos de habitação, bem como os provenientes de loteamentos sociais aprovados através de Lei própria, terão como padrões, aqueles estabelecidos nos cadastros dos respectivos projetos, aprovados pelo Município.

Art. 41. As vias públicas guardarão entre si, considerados os alinhamentos mais próximos, uma distância não inferior a 50 (cinquenta) metros, nem superior a 200 (duzentos) metros, salvo os casos excepcionais de ordem técnica que

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

impossibilitem a obediência a esses limites.

Art. 42. O traçado das novas vias deverá atender às seguintes exigências:

- I – Não apresentar rampa superior a 20% (vinte por cento) para as vias locais e 15% (quinze por cento) para as demais;
- II – Assegurarem a conexão adequada com o sistema viário oficial existente ou projetado e com futuros loteamentos vizinhos;
- III – Em interseções com ângulos inferiores a 60° (sessenta graus), deverá ser previsto raio de manobra compatível.
- IV – Possuírem retorno quando forem projetadas vias sem saída para o sistema viário urbano, salvo casos de reconhecido interesse urbanístico;

§ 1.º Na área urbana, as seções transversais das ruas obedecerão às seguintes larguras mínima:

- I - 25,00 metros para vias principais;
- II - 20,00 metros para vias de conexão entre bairros;
- III - 18,00 metros para vias de ligação e coletoras;
- IV - 15,00 metros, para vias de tráfego destinadas apenas ao escoamento local, ou quando se tratar de vias de interesse exclusivamente local, podendo terminar em retorno com diâmetro inscrito mínimo de 1,5 (uma vez e meia) a seção transversal da rua.

§ 2.º O traçado dos novos arruamentos serão definidos pelo Município de Jarú.

Art. 43. A Prefeitura poderá exigir a alteração da classificação ou a inclusão no projeto de loteamento, das vias com maior dimensão, sempre que o julgar

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

necessário para o melhor funcionamento do sistema viário urbano.

Art. 44. Nos projetos de loteamentos, quando houver abertura de vias contíguas aos limites das glebas esta deverá ser meia rua (mínimo 3,50m de passeio e 7,00m de pista de rolamento), e ter previsão de perfil total mínimo de 18,00m, a não ser nos casos de reconhecido interesse urbano, ou continuidade do sistema viário existente ou projetado pela municipalidade.

Art. 45. Será vedada a instituição de condomínios, nas áreas de glebas das quais resultem impedimentos ao desenvolvimento urbano, em especial a descontinuidade do sistema viário.

Art. 46. Os loteamentos para fins rurais são regidos pela legislação federal pertinente.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 47. A Prefeitura somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta lei.

Art. 48. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados sem prévia licença da administração Municipal.

Art. 49. Nos contratos de compromisso de compra e venda dos lotes, deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente, as restrições quanto a utilização do terreno nas respectivas unidades territoriais de planejamento, em decorrência desta lei e de ordem urbanística pela lei de zoneamento de uso de solo, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado, caso em que haver a interveniência do município na alienação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

Art. 50. Nos locais das obras de infraestrutura dos loteamentos, deverão ser colocadas placas contendo a data do seu início e término estipulados pelo Município, o endereço e a identificação do profissional responsável técnico.

Art. 51. Os procedimentos para inscrição no registro de imóveis e elaboração dos contratos, estão previstos na lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, os quais deverão ser cumpridos pelo empreendedor, ficando este, sujeito às disposições gerais e penais da mesma lei.

Art. 52. A responsabilidade por diferenças constatadas, tanto nas áreas existentes, como nas dimensões e formas dos lotes e quarteirões em desacordo com o projeto aprovado, bem como a marcação dos limites de cada lote, será exclusivamente do empreendedor.

Art. 53. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter a sua destinação alterada pelo empreendedor.

Art. 54. Constatada a infração a qualquer dispositivo desta lei, o Município notificará o proprietário e o responsável técnico, concedendo prazo de 15 (quinze) dias para regularização da ocorrência, contado da data de expedição.

§ 1.º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2.º No caso do não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado Auto de Infração e Embargo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2645/GP/2019

§ 3.º Lavrado o Auto de Embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades policiais.

Art. 55. As infrações à presente lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, darão ensejo à cassação de alvará, embargo administrativo da obra e aplicação de multas fixadas pela Municipalidade, além de constituir crimes contra a administração Pública, previstas nos Artigos 50, 51, 52 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 56. Os casos omissos na presente lei serão resolvidos a critério do chefe do Executivo Municipal, mediante parecer do órgão técnico do Município.

Art. 57. Os projetos aprovados e a obra, licenciados até a data da publicação desta lei, serão examinados de acordo com a lei em vigor à época do seu requerimento, observado o disposto na lei de zoneamento do uso do solo.

Art. 58. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Jaru/RO, 25 de abril de 2019

JOÃO GONÇALVES SILVA JÚNIOR
Prefeito do Município de Jarú