



Diário Oficial

DO MUNICÍPIO DE JI-PARANÁ



Publicação dos atos oficiais da Prefeitura Municipal de Ji-Paraná, de acordo com a Lei Municipal n.º 1070, de 02/07/2001

ANO V - DIÁRIO OFICIAL NÚMERO 873

SUPLEMENTO

Ji-Paraná (RO), 13 de julho de 2010

SUMÁRIO

LEI.....PÁG.01

LEI

LEI Nº 2039

12 DE JULHO DE 2010

AUTORIA DO PODER EXECUTIVO

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e procedimentos para implantação de loteamentos e desmembramentos e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Ji-Paraná, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Ji-Paraná, será regido por esta Lei e pelas normas federais e estaduais aplicáveis à matéria.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§1º Por loteamento compreende-se a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º Por desmembramento compreende-se à subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

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 cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas todas exigências específicas estabelecidas pelo órgão municipal competente;

IV – Nos terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V – Nas áreas de preservação ecológica ou naquelas cujas condições sanitárias constituam prejuízo à saúde humana.

a) Vetado.

CAPÍTULO II

DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS PARA OS PROJETOS

Seção I

Das características dos lotes

Art. 4º Os lotes deverão possuir as medidas estabelecidas no Plano Diretor do Município de Ji-Paraná.

Art. 5º Nenhum lote poderá ter, sob nenhuma hipótese, dimensões inferiores às estabelecidas pelo Plano Diretor do Município.

Seção II

Das áreas destinadas ao uso público

Art. 6º 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 35% (trinta e cinco por cento) da área parcelada, obedecendo-se a seguinte proporção:

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

II – 5% (cinco por cento) para os equipamentos comunitários;

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

§1º São considerados equipamentos comunitários, para efeito desta Lei, os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde e lazer.

§2º O Município não poderá alienar as áreas previstas neste artigo, devendo assegurar-lhes o uso institucional indicado no planejamento ou diretrizes de desenvolvimento do Município, fixadas quando do registro do loteamento ou desmembramento.

§3º 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.

Art. 7º Caberá ao loteador a execução de:

I – Abertura e terraplenagem das vias de circulação, contendo os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

II – Demarcação das quadras, lotes e áreas públicas;

III – Drenagem e aterros necessários;

IV – Implantação da rede para abastecimento de água potável em todos os lotes;

V – Implantação da rede de energia elétrica domiciliar e pública;

VI – Pavimentação através de asfalto, blocos em concreto ou paralelepípedos das vias de circulação, incluindo meio-fio e sarjeta.

§1º O planejamento e a urbanização das vias públicas, dos parques e dos demais espaços de uso público deverão ser concebidos e executados de forma a torná-los acessíveis para as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

§2º Caso não haja rede de distribuição de água potável nas imediações do empreendimento, caberá ao loteador implantar sistema de captação, recalque, tratamento e armazenamento, sendo seu projeto submetido à apreciação e aprovação do órgão responsável.

Art. 8º 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 *non aedificandi* de 30m (trinta metros) de cada lado, que será considerada área verde, de lazer ou de preservação ambiental, conforme previsão do artigo 6º, não se aplicando, quanto à existência de linha de transmissão de energia elétrica, a disposição para área de lazer.

Parágrafo Único Em caso expansão urbana, onde as rodovias se tornam avenidas com as definições do Plano Diretor, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 24m (vinte e quatro metros) de cada lado, a partir do eixo central da pista, que será considerada área verde, de lazer ou de preservação ambiental, conforme previsão do artigo 6º.

Art. 9º Será considerada área *non aedificandi*, uma faixa de 15 (quinze) metros para cada lado dos córregos e igarapés na zona urbana.

Seção III

Do Sistema de circulação dos loteamentos

Art. 10. O sistema viário do loteamento deverá respeitar às exigências do sistema viário existente e projetado, integrando-se a ele, harmoniosamente, em seus pontos de acesso.

Art. 11. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer as normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia pelo órgão competente do Município, de conformidade com o estabelecido no artigo 22 desta Lei.

Parágrafo único. Considera-se via ou logradouro público, todo espaço destinado à circulação ou utilização pela população em geral.

Art. 12. As vias de circulação interna dos loteamentos (ruas) deverão ter, no mínimo, 12m (doze metros) de largura, com leito carroçável mínimo de 8m (oito metros).

Parágrafo único. As avenidas deverão ter no mínimo 7m (sete metros) de largura em cada pista, 2m (dois metros) de canteiros centrais e 2m (dois metros) de calçada em cada lado.

Art. 13. Nos loteamentos destinados exclusivamente a fins industriais, as seções transversais das vias de tráfego local, terão no mínimo, 22m (vinte e dois metros).

Art. 14. As ruas e avenidas integrantes do sistema de circulação interna dos loteamentos, sem saída, terão obrigatoriamente praça de retorno em seu final.

Art. 15. A identificação das ruas e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras, evitando-se homenagem a pessoas.

Parágrafo Único. Os loteamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores ou bairros já existentes na cidade.

Seção IV

Das quadras

Art. 16. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros).

Seção V

Dos Parcelamentos

Art. 17. Os parcelamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou atmosfera, deverão obedecer às normas ditadas pelo órgão competente de controle de poluição.

Art. 18. Serão submetidos à prévia anuência do Estado, os parcelamentos que estiverem sob as seguintes condições:

I – Localizados em áreas de proteção cultural, histórica, paisagística, ecológica e arqueológica, assim definidas por legislação federal ou estadual;

II – Localizados em áreas limítrofes do Município, ou que pertençam a mais de um Município.

Art. 19. Segundo especificações de padrões adotados pelo Município, caberá ao loteador promover a arborização das vias ou arruamento do loteamento.

Art. 20. Os cursos d'água não poderão ser aterrados, canalizados, tubulados, desviados ou retificados, sem prévia anuência do Município e do órgão estadual competente.

CAPÍTULO III

DO PROCESSAMENTO

Seção I

Da Consulta Prévia

Art. 21. Para efeito de aprovação do projeto de parcelamento do solo urbano deverá ser feita consulta prévia ao órgão competente municipal.

§1º No ato da consulta prévia, o interessado apresentará os seguintes documentos:

I – Prova de domínio sobre o terreno;

II – Requerimento solicitando as diretrizes oficiais;

III – Planta do imóvel, na escala 1:1.000 (um para um mil) contendo:

a) as divisas da gleba a ser loteada, devidamente cotadas;

b) orientação magnética e verdadeira;

c) relevo do solo por meio de curvas de nível de altitude equidistante de 1m (um metro);

d) localização dos cursos d'água, bosques, partes alagadiças (com ou sem buritizais), mananciais, linhas de transmissão de energia, adutoras, as obras ou instalações existentes e demais indicações topográficas que interessarem, com as devidas delimitações e cotas;

e) indicações dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

IV – Indicações do uso predominante a que se destinará o loteamento;
V – Planta de situação do terreno, na escala 1:10.000 (um para dez mil), assinalando as áreas limítrofes que estejam loteadas.

§2º. Sempre que se fizer necessário, a critério do órgão competente municipal, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100m (cem metros).

Seção II Do Projeto

Art. 22. Elaborado o projeto definitivo, orientado pelo traçado e diretrizes, o loteador apresentará para a aprovação do parcelamento, os seguintes documentos:

I – Título de propriedade escriturado e registrado do terreno a lotear;

II – Certidões Negativas:

a) dos tributos federais, estaduais e municipais relativas ao imóvel;

b) das ações reais referentes ao imóvel no período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública.

III – Certidões:

a) dos cartórios de protesto de títulos, em nome do loteador pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador pelo período de 10 (dez) anos;

IV – Autorização expressa do credor hipotecário, quando o terreno estiver gravado em hipoteca;

V – Licença Prévia da SEDAM.

Parágrafo Único - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração e o ato de improbidade, não impedirá a aprovação e o registro de loteamento, desde que não ameace ou ofereça risco ao direito dos adquirentes e terceiros. Havendo insegurança ou incerteza a autoridade competente suscitará a dúvida ao juiz competente, respeitado o devido processo legal administrativo.

Art. 23. O projeto deverá ser apresentado em 05 (cinco) vias na escala 1:1000 (um para um mil).

§1º O projeto, assinadas todas as 5 (cinco) vias por profissional devidamente registrado no CREA e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter:

I – Planta de locação do parcelamento em escala 1:20.000 (um para vinte mil);

II – Indicação do sistema viário local, os espaços abertos para recreação e usos institucionais e comunitários e suas respectivas áreas;

III – Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, dimensões e área;

IV – Perfil transversal de todas as vias de comunicação e praças na escala vertical 1:100 (um para cem) ;

V – Projeto da rede de escoamento de água pluvial;

VI – Projeto de rede de energia elétrica pública e domiciliar;

VII – Projeto de distribuição de água potável;

VIII – Memorial Descritivo e justificativa do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, lotes, arruamento e respectivas áreas;

IX – Indicação da área total, área loteada, das áreas de vias de circulação, das áreas reservadas para uso público;

X – Apresentar modelo de contrato de promessa de compra e venda.

§2º. O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial.

§3º. A área destinada a implantação de equipamentos públicos, deverá estar localizada em área centralizada do parcelamento do solo urbano, podendo o Município discordar da área apresentada, cabendo-lhe promover a escolha de área considerada ideal para os fins a que se destinará.

Seção III

Dos atos da aprovação do Projeto e Garantias

Art. 24. Das 5 (cinco) vias do projeto apresentado à municipalidade, 02 (duas) serão retidas pelo órgão encarregado da análise do Projeto.

Art. 25. Se o Município, através do órgão competente, constatar erros ou insuficiência no projeto de loteamento, convocará pelos meios usuais o interessado a comparecer no prazo máximo de 10 (dez) dias para satisfazer as exigências que forem formuladas.

Parágrafo único. O órgão competente terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para a aprovação do projeto de loteamento, contados a partir da data de sua entrega à municipalidade.

Art. 26. Aprovado o projeto do parcelamento do solo urbano serão elaborados e formalizados os seguintes atos:

I – Termo de Compromisso;

II – Decreto de Aprovação, e

III – Termo de Caução.

Art. 27. Pela assinatura do Termo de Compromisso, o loteador, obrigar-se-á:

I – Executar no prazo mínimo de 2 (dois) anos, prorrogável por igual período, sem qualquer ônus para o Município;

Parágrafo Único - Para fazer jus aos efeitos do inciso I será necessária a conclusão de 50% das obras de infra-estrutura.

a) abertura, terraplanagem das vias de circulação com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

b) demarcação das quadras, lotes e áreas públicas;

c) drenagem e aterros que se façam necessários;

d) implantação da rede de abastecimento de água potável;

e) implantação da rede de energia elétrica domiciliar e pública;

f) pavimentação através de asfalto, blocos em concreto ou paralelepípedos das vias de circulação, incluindo meio-fio e sarjeta;

g) acessibilidade;

II – Facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

Art. 28. Não outorgar escritura pública, contrato de promessa de venda, ou de cessão, ou de promessa de cessão de lotes, antes de concluídas as obras previstas no artigo 27, ressalvada a exigência da alínea "f", relativamente ao prazo de execução.

Art. 29. O Decreto de aprovação do projeto de parcelamento deverá conter:

I – Dados que caracterize e identifique o parcelamento;

II – As condições em que o parcelamento foi aprovado;

III – Indicação das áreas destinadas a logradouros, usos institucionais e áreas livres, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal, como bens comuns, não gerando ônus para o Município;

IV – Indicação das áreas a serem postas em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura, exigidas do loteador não inferiores a 30% (trinta por cento) dos lotes.

V – O depósito ou caução exigidos no inciso IV, formalizada através do Termo de Compromisso, registrado em Cartório, será liberado quando forem executados os serviços e obras, acordados na seguinte

proporção:

a) 50% (cinquenta por cento) quando concluídos os serviços e obras referentes a abertura, terraplanagem das vias de circulação com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento; demarcação das quadras, lotes e áreas públicas, drenagem e aterros que se façam necessários, implantação da rede para o abastecimento de água potável em todos os lotes, implantação da rede de energia elétrica domiciliar e pública.

b) 50% (cinquenta por cento) restantes, após a conclusão da pavimentação através de asfalto, blocos em concreto ou paralelepípedos das vias de circulação, incluindo meio-fio e sarjeta.

Seção IV Do Registro e da Fiscalização

Art. 30. Após lavratura e publicação do Decreto de aprovação, o Município o entregará ao loteador, acompanhado dos Termos de Compromisso e de Caução, objetivando seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 31. Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar da data de aprovação do parcelamento, o Município poderá decretar a nulidade do ato de aprovação do projeto, nos termos da lei.

Seção V Das Notificações

Art. 32. O loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento ou loteamento aprovado desde que:

I – As modificações não prejudiquem os lotes comprometidos ou definitivamente alienados, e desde que o Município aprove a modificação;

II – Seja obtida a anuência dos titulares do direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, quando for o caso de interfeirência na mesma.

Art. 33. Antes da elaboração de projetos modificativos, o interessado deverá obter licença do órgão municipal competente.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 34. Aplicam-se ao desmembramento do solo urbano, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas pelo loteamento.

Art. 35. Durante a execução das obras de infra-estruturas previstas no art. 7º e pelo prazo de 2 (dois) anos, o loteador fica isento da cobrança do IPTU sobre os lotes não comercializados, nos loteamentos autorizados a partir da vigência desta Lei.

Art. 36 – Vetado.

Art. 37. Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha constatar, em relação às medidas do loteamento aprovado.

Art. 38. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 39. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis Municipais nºs 129, de 01 de setembro de 1987 e 980, de 10 de maio de 2000.

Palácio Urupá, aos 12 dias do mês de julho de 2010.

JOSÉ DE ABREU BIANCO
Prefeito Municipal



Diário Oficial DO MUNICÍPIO DE JI-PARANÁ

O DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE JI-PARANÁ é um periódico autorizado pela Lei Municipal n.º 1070, de 02/07/2001, para a publicação dos atos oficiais da Prefeitura Municipal de Ji-Paraná.

Coordenação: **Secretaria Municipal de Administração**
Realização: **Departamento de Comunicação Social**

PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
CNPJ: 04.092.672/0001-25

End. Av. Dois de Abril, 1701 (Palácio Urupá) - Bairro Dois de Abril - Ji-Paraná - RO
E-mail: decom@ji-parana.ro.gov.br
Página eletrônica: www.ji-parana.ro.gov.br

Todas as matérias para serem publicadas neste Diário Oficial devem ser entregues ao Deacom - Departamento de Comunicação Impreterivelmente até as 13 horas do dia anterior.

José de Abreu Bianco
Prefeito

José Otonio Lima Silva
Vice-Prefeito

Noemi Brisola Ocampos
Chefe de Gabinete

Armando Reigota Ferreira Filho
Procurador-Geral do Município

Adhemar da Costa Salles
Controlador Geral do Município

Evandro Cordeiro Muniz
Secretário Municipal de Administração

Reinaldo Pereira de Andrade
Secretário de Agricultura e Meio Ambiente

Cleberson Jair Patrício de Oliveira
Secretário de Esporte

Washington Roberto Nascimento
Secretário de Fazenda

Maria Sônia Grande Reigota Ferreira
Secretária de Ação Social

José Batista da Silva
Secretário Municipal de Saúde

Assis Canuto
Sec. de Obras e Serv. Públicos

José Vanderlei Nunes Fernandes
Secretário de Educação

Arnaldo Egidio Bianco
Secretário de Desenvolvimento Econômico

Rui Vieira de Souza
Secretário de Governo

Luiz Carlos Freitas da Costa
Presidente da EMTU

Regina Maria Malta da Silva Vilas Boas
Presidenta da Fundação Cultural de Ji-Paraná

Silvia Cristina Amancio Chagas
Diretora Dpto. de Comunicação Social