

LEI Nº 817/2017

“DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DO USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO SETOR 02 E SETOR CHACAREIRO NO PERÍMETRO URBANO DA SEDE DO MUNICÍPIO, DEFINE REQUISITOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MIRANTE DA SERRA-RO, FAÇO saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
CAPÍTULO I
DOS FUNDAMENTOS E DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Observados os princípios constitucionais e o que dispõe a Lei Orgânica Municipal, esta Lei estabelece as normas de uso e de ocupação na Zona Urbana do setor 02 e setor chacareiro, parte integrante do Município de Mirante da Serra, requisitos para parcelamento do solo.

Art. 2º - Compreende o loteamento no Plano de Regularização Fundiária da área urbana do Município de Mirante da Serra, as seguintes definições:

Imóvel: setor 02 e setor chacareiro;

Local: Município de Mirante da Serra

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO URBANO
Seção I – Da definição, limites e uso dos setores.

Art. 3º - O setor 02 está dividido em: 100 quadras, totalizando 1287 lotes, loteáveis, mais 05 (cinco) áreas de proteção dos igarapés, com uma área total de 1.124.324,95m²

Parágrafo único - Para o setor 02 serão permitidos os seguintes usos:

- I. Uso residencial (R): nos lotes voltados para as ruas e avenidas: rua principal, rodovia RO 470, rua seringueiros, Princesa Isabel, Dom Pedro I, Paraná, Migrantes, Piauí, Rio de Janeiro, Sergipe, Amapá, Fernando de Noronha, Marechal Rondon, 28 de novembro, Tiradentes, Voluntários, Rio Grande do Norte, Pernambuco, São Paulo, Goiás, Porto velho, Brasília, Amazonas, Porto Alegre, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais.
- II. Uso residencial e serviços (RS): nos lotes voltados para as ruas e avenidas: rua principal, rodovia RO 470, rua seringueiros, Princesa Isabel, Dom Pedro I, Paraná, Migrantes, Piauí, Rio de Janeiro, Sergipe, Amapá, Fernando de Noronha, Marechal Rondon, 28 de novembro, Tiradentes, Voluntários, Rio Grande do Norte, Pernambuco, São Paulo, Goiás, Porto velho, Brasília, Amazonas, Porto Alegre, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais.
- III. Uso comercial leve (CL): nos lotes voltados para as ruas e avenidas: rua principal, rodovia RO 470, rua seringueiros, Princesa Isabel, Dom Pedro I, Paraná, Migrantes, Piauí, Rio de Janeiro, Sergipe, Amapá, Fernando de Noronha, Marechal Rondon, 28 de novembro, Tiradentes, Voluntários, Rio Grande do Norte, Pernambuco, São Paulo, Goiás, Porto velho, Brasília, Amazonas, Porto Alegre, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais.
- IV. Uso comercial especial (CE): nos lotes voltados para as avenidas: Jorge Teixeira, Pernambuco, Piauí, Pernambuco, Migrantes, Paraná, Principal e Rodovia RO 470.
- V. Uso industrial leve e pesado (ILP): nos lotes voltados para a rodovia RO 470.

Art. 4º - O setor chacareiro possui o seguinte perímetro:
12.957.388,79m².

Parágrafo único – Para o setor Chacareiro as chácaras serão restritos aos seguintes usos:

- I. Uso residencial (R) - em todas as respectivas chácaras poderá ser utilizadas como residência dos referidos chacareiros;
- II. Uso residencial e serviços (RS): em todas as respectivas chácaras poderão serem utilizadas como residência e serviços dos respectivos chacareiros;
- III. Uso comercial leve (CL): os referidos Comércio Leves, só poderão ser instalados nas chácaras que fizerem frentes para as ruas projetada, 001 à 19, bem como as que fizerem frente a linha 56, linha 60 e RO 470;
- IV. Uso comercial especial (CE): nas chácaras que fazem frente para as linha 56, linha 60 e RO 470;
- V. Uso industrial leve (IL): nas chácaras que fazem frente para as linha 56, linha 60 e RO 470;
- VI. Uso industrial pesado (IP): nas chácaras que fazem frente para as linha 56, linha 60 e RO 470;
- VII. Uso para desenvolvimento de atividades agropecuárias (CH): em todas as chácaras poderão ser feitas ou utilizadas como desenvolvimento de atividades agropecuárias.

CAPITULO III

DOS REQUISITOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 5º - O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para Uso e Parcelamento do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II. Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias e em meio digital, na escala 1:1000 (Um para mil), com referência de rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

- a. Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b. Localização dos cursos d'água, nascentes, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
 - c. Relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro);
 - d. Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro.
- III. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- IV. Planta de situação da área a ser loteada, na escala de 1:5000 (um para cinco mil), indicando:
- a. Norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
 - b. Arruamentos contíguos a todo o perímetro;
 - c. Localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V. Matrícula do registro do imóvel;
- VI. Certidões negativas de impostos municipais relativos a imóvel.
- Art. 6º** - Havendo viabilidade de implantação, a prefeitura municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Estatuto das Cidades, e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:
- I. As diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
 - II. A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de uso e Ocupação do Solo Urbano;
 - III. A localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;

IV. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;

V. A relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proponente;

§ 1º - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes pela unidade competente da Prefeitura Municipal será de 20 (vinte) dias, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimento pela parte interessada.

§ 2º - As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova consulta.

§ 3º - O parecer favorável da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento, mas sim do acatamento da concepção da proposta, o que será efetuado por escrito pela unidade competente da Prefeitura Municipal.

Art. 7º - Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto poderá ser solicitada:

I. Elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II. Estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para desenvolvimento dos projetos.

Parágrafo único - As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte de aterro, comportamento de aterros quanto a deformações ou possíveis recalques, estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

Art. 8º - Estando o projeto de acordo com as exigências e em conformidade com a legislação federal pertinente, o mesmo será aprovado pelo Poder Executivo. O projeto além de atender a todas as normas da ABNT pertinentes, deverá conter:

I. Memorial descritivo em 02 (duas) vias, assinado pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:

- a. Descrição sucinta do loteamento com as suas características;
- b. Descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro de loteamento;

II. Orçamento e cronograma físico financeiro de execução das obras e equipamentos urbanos que deveram ser executados pelo loteador no Conselho competente;

III. Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), devidamente recolhidas pelos profissionais envolvidos no projeto e registrados no conselho competente;

IV. Termo de Responsabilidade do empreendedor e Termo de Responsabilidade dos profissionais técnicos sobre as obras de infraestrutura exigidas, por período de 05 (cinco) anos, conforme Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) e Lei nº 6.766/79.

§ 1º - Para as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos comunitários, bem como a espaços livres de uso público o empreendedor destinará 30% da área total do empreendimento proposto, não sendo passível de alteração.

§ 2º - Os lotes terão área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 12 (doze) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

§ 3º - Quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, os lotes terão área mínima de 125m² (Cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros);

§ 4º - Para fins de desmembramento ou desdobro os lotes não poderão ter frente inferior a 3m (três metros);

§ 5º - Todos os loteamentos deverão prever as infraestruturas mínimas de sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, pavimentação asfáltica com sarjeta, meio fio e sinalização vertical e horizontal, rede de energia elétrica, projeto de identificação das ruas e avenidas e iluminação pública;

§ 6º - O empreendedor deverá apresentar os projetos técnicos das infraestruturas mínimas previstas de sistema de abastecimento de água, drenagem pluvial, pavimentação asfáltica e/ou bloquete com sarjeta, meio fio sinalização viária vertical e horizontal, rede de energia elétrica, iluminação pública e paisagismo das ruas avenidas, sendo plantas, memorial descritivo, memorial de cálculo, planilha orçamentária com indicação da referência utilizada, cronograma físico financeiro, em caso de alteração durante a execução deverá ser apresentado o as built, no qual o Setor de engenharia da Prefeitura municipal deverá emitir parecer final.

Art. 9º- O loteador caucionará como garantia de execução das obras de infraestrutura prevista na aprovação do parcelamento de solo, outros imóveis que não o que está sendo parcelado, localizados no Município de Mirante da Serra ou fora dele a critério de aceitabilidade da administração, cujo valor seja correspondente a 100% (cem por cento) do custo das obras a serem realizadas pelo empreendedor.

§ 1º - O município efetuará a avaliação dos imóveis caucionados através de profissionais de engenharia com habilitação para tanto ou contratará os serviços de profissionais técnicos habilitados.

§ 2º - A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente, registrada antes de sua aprovação, conjuntamente com a certidão de inteiro teor atualizada.

§ 3º - A critério do Poder Executivo, o loteador poderá oferecer como instrumento de garantia fiança bancária ou garantia economicamente idônea, sendo vedado garantia por nota promissória e assemelhados.

§ 4º - No ato de aprovação de projeto, bem como de instrumento, bem como do instrumento de garantia mencionado neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, nos prazos fixados no cronograma físico-financeiro.

Art. 10 – Pagos os emolumentos devidos e outorgada a escritura de caução mencionada no artigo anterior, o Poder Executivo expedirá o Termo de aprovação do loteamento e respectivo alvará.

§ 1º - No alvará será explicitado o cronograma físico-financeiro aprovado para a execução das obras e aceitação da garantia, bem como autorização para registro do loteamento em cartório, o que deverá ocorrer em prazo máximo de 06 (seis) meses após a aprovação do loteamento.

§ 2º - Caso haja necessidade de alteração nos projetos aprovados, o loteador deverá obter autorização do Poder Executivo e/ou concessionária anteriormente às suas execuções.

Art. 11 – O loteador deverá comunicar por escrito o início de execução das obras de infraestrutura, ao poder Executivo e a concessionária do serviço, para que seja possível o acompanhamento das obras. Neste momento deverão ser apresentados os projetos executivos de engenharia das infraestruturas, devidamente acompanhados das ART's de projeto e execução.

Art. 12 - O município deverá designar profissional de engenharia para fiscalização das obras, o qual deverá emitir ART de fiscalização, documento este que deverá compor o processo de loteamento.

§ 1º - Ao final da implantação da infraestrutura o engenheiro fiscal deverá emitir Laudo de Vistoria e Termo de Recebimento das obras.

Art. 13 – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, o Poder Executivo, a requerimento do loteador e após a devida fiscalização, efetuará a liberação da garantia oferecida.

Art. 14 – Findo os prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, o Poder Executivo, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, deverá implementá-las, executando a garantia oferecida e comunicando a omissão do loteador ao Ministério Público.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES

Art. 15 – O Poder Executivo Municipal fica autorizado a regularizar as alienações de lotes urbanos do loteamento existente, que compreendem o setor 02 e Setor Chacareiro, podendo expedir os atos regulamentares que se fizerem necessários à fiel observância das disposições contidas nesta Lei.

Art. 16 – Os adquirentes de lotes urbanos nos setores consignados no artigo anterior, em cujos lotes já foram iniciadas as edificações, e que estejam quitados os valores ajustados das alienações, deverão requerer junto a Secretaria Municipal de Administração finanças e planejamento, a outorga da competente Escritura Pública de Compra e Venda ou Título Definitivo, que poderá ser através de minuta, devendo ser apresentada em Cartório para o competente registro.

Art. 17 – Os adquirentes de lotes do Setor 02 e Setor Chacareiro deverão estar adimplentes com os tributos municipais relativos ao imóvel para que o mesmo possa requerer junto ao setor competente a autorização para escritura ou emissão de título. *M*


Art. 18 - O Executivo Municipal instituirá e nomeará através de Decreto Comissão de Avaliação para as respectivas avaliações de cada imóvel para a liberação da Escritura Pública definitiva ou Título Definitivo.

Art. 19 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Mirante da Serra, 22 de novembro de 2017.

ADINALDO DE ANDRADE
Prefeito Municipal

Prefeitura Municipal de Mirante da Serra
PUBLICADO
22 NOV 2017
Resposta


Daniel Gomes dos Santos
Diretor Geral, Port. 832/2017

Prefeitura Mun. de Mirante da Serra RO
PUBLICADO
Em 22/11/17 A 29/11/17


Cleide Coleta Ferreira
Secretária Mun. de Governo
Portaria n. 3652/2017