ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO

GABINETE DO PREFEITO
LEI MUNICIPAL Nº 2.773/2021 DE 21 DE JULHO DE 2021.

ALTERA A LEI MUNICIPAL N. 2.250, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2016, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO RO E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS.

O PREFEITO DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO RO, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei.

FAZ SABER que a CÂMARA DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO RO aprovou e eu sanciono a seguinte.

L E I

Art. 1ºRevoga o inciso XXVI, altera a redação dos incisos II e IIIdo §1º,e revoga os incisos I e V do §1º e o §2º do art. 2º da Lei Municipal nº 2.250, de 21 de dezembro de 2016, quepassa a ter a seguinte redação:

Art. 2º ...

[...]

XXVI - REVOGADO;

[...]

§ 1º ...

I - REVOGADO;

II - Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral SEMPLAN;

III - Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano/CDU;

V REVOGADO;

§ 2º REVOGADO.

Art. 2º Altera a redação do inciso IX do art. 3º da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 3º ...

[...]

IXgestão planejada de modo a evitar:

[...]

Art. 3º Altera a redação do art. 4º da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º Caracteriza-se por parcelamento de solo, loteamento, desmembramento e desdobro de lotes, definidos pelo Plano Diretor, sujeitos à aprovação do município, devendo atender as seguintes diretrizes especificas:

[...]

Art. 4º Altera a redação do inciso IV e revoga o Parágrafo Único do art. 7º da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 7º ...

[...]

IVrede viária de acesso;

[...]

Parágrafo único. REVOGADO.

Art. 5º Altera a redação do inciso I do art. 8º da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 8º ...

I -terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes da tomada de providências para assegurar o escoamento das águas;

[...]

Art. 6ºRevoga os artigos 10 e 11 da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 10. REVOGADO.

Art. 11. REVOGADO.

Art. 7ºAltera o § 4º do art. 12 da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 12. ...

[...]

§ 4º Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que o município indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

[...]

Art. 8ºAltera o*caputeo*§§ 1º, 3º, 4º, 6º e 7º do Art. 14 da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 14. As localizações das áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais serão aprovadas pelo Município de Pimenta Bueno-RO.

§ 1º A área destinada ao uso institucional deverá ser plenamente edificável e preferencialmente contínua e não deverá ter declividade superior a 15% (quinze por cento) e localizadas fora da área de preservação permanente.

[...]

§ 3º Nos casos em que a gleba a ser loteada apresentar ocorrência de Área de Preservação Permanente, está poderá compor a área verde, desde que não constitua a integralidade do percentual de área verde.

§ 4° Em caso excepcional, poderá haver descontinuidade nas áreas previstas no §1º e no caput deste artigo, do montante que ultrapassar os 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

[...]

§ 6º Serão objetos de exceções contempladas nas alíneas "a" e "b" e admitidas desde que a situação das áreas objeto de

regularização esteja consolidada até a data que vigora o Plano Diretor Participativo Municipal, e mediante a realização de compensação.

§ 7º Adotada a compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, desde que nas proximidades da área pública cuja destinação será alterada existem outras áreas públicas que atendam às necessidades da população.

[...]

Art. 9º Altera o*caput*e revogao § 1º e altera o §§ 2º e 6º do art. 16 da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 16. As vias públicas e quadras devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado devendo haver continuidade das vias, mantendo ou ampliando a hierarquia e a largura das vias e devendo ser orientadas pelas condições topográficas, de acordo o Projeto de Expansão do Sistema Viário.

§ 1º REVOGADO;

§ 2ºNos novos loteamentos as vias deverão ter largura mínima de 12,00m (doze metros).

[...]

§ 6º É obrigatório a execução de sinalização horizontal e vertical nas vias de circulação, devendo os projetos respectivos serem aprovados pelo município;

Art. 10.Revoga o art. 18 e seus incisos I e II da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 18. REVOGADO.

I REVOGADO;

II REVOGADO.

Art. 11.Altera o*caput*e os §§ 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º do art. 19 da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 19. As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para as vias de circulação, em projetos de loteamentos, seguem o disposto no anexo desta Lei.

§ 1º Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 4,70 (quatro metros e setenta centímetros).

§ 2º Nos cruzamentos irregulares, poderá haver alteração de concordância, a critério do órgão competente do município, normatizado por meio de Decreto Municipal;

[...]

§ 4º As vias locais sem saída serão permitidas desde que providas de área de retorno (Cul-de-sac) e não excedam a 100 metros de comprimento. Nas vias locais sem saída que não proporcionem acesso aos imóveis e não excedam 50 metros de comprimento é dispensada a área de retorno.

§ 5º A conformação e dimensão das áreas de retorno deverão obedecer os formatos e dimensões descritas no anexo desta lei.

§ 6º A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, constante de plano aprovado pelo município, não poderá ter largura inferior a esta.

§ 7º As vias confrontantes com vias arteriais ou as faixas de domínio do DER/DNIT, serão orientadas pelo manual de interseções do DNIT, implantadas pelo loteador de modo a promover a conciliação com a hierarquia viária.

[...]

Art. 12.Revoga o Art. 24 da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 24. REVOGADO.

Art. 13.Revoga a subseção I, DA CONSULTA PRÉVIA, e os artigos 25, 26 e 27 da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 25. REVOGADO.

Art. 26. REVOGADO.

Art. 27. REVOGADO.

Art. 14.Revoga o Art. 28 da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 28. REVOGADO.

Art. 15.Cria o Art. 28-A na Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 28-A. O interessado no projeto de loteamento deverá apresentar ao Município de Pimenta Bueno-RO, os seguintes documentos e projetos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou gleba, existindo mais de um proprietário, o pedido deverá ser assinado por todos, ou por procurador com procuração pública com poderes especiais;

II - matrícula atualizada da área expedida pelo Serviço Registral de Imóveis desta Comarca;

III - certidão de Viabilidade Técnica das Concessionária de Água, Esgoto e de Eletricidade e certidão de manancial;

IV - o tipo de usos predominante a que o loteamento se destina;

V - planta de localização com a indicação dos arruamentos contíguos a todo o 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;

VI - planta geral do empreendimento, em escala de até 1:5000 em uma via digital e outra física, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro;
b) vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes e institucionais, dimensionados e numerados;
c) indicação na planta, da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas e arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
e) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados os ângulos de curvas de vias projetadas;
f) indicação das áreas para equipamentos urbanos e áreas não edificantes quando for o caso e das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

VII - perfis longitudinais e secções transversais de todas as vias de circulação e áreas públicas, em escalas horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100, em quatro vias, em cópias originais desenhadas;

VIII - Memorial descritivo e justificativo, uma via digital e uma via física, contendo:

a) a descrição sucinta do empreendimento, com as características individuais de todos os seus componentes, tais como dimensões, área e confrontações e localização do setor comercial;
b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes;
c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do Registro do loteamento;
d) a enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade públicas porventura existentes no loteamento e adjacências;
e) as restrições determinadas pelo loteador a serem aceitas pela SEMPLAN desde que não contrarie a lei de zoneamento;
f) descrição das confrontantes da gleba e das respectivas matrículas expedidas pelo Registro de Imóveis.

IX - 01 (uma) via do levantamento planialtimétrico, em escala visível, assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado registrado no CREA/CAU, com curvas de nível de metro em metro, observado o R.N. Oficial, indicando com exatidão os limites da área em relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e sua denominação, tipos de vegetação existentes, construções existentes, equipamentos urbanos no local e adjacências, vias oficiais e situação da área na escala 1:5000 ou a que melhor instruir nas normas da ABNT, dependendo do tamanho da área que permita o seu perfeito reconhecimento e localização; divisas de propriedade perfeitamente definidas;

X - projeto de pavimentação e drenagem de águas pluviais com todas as diretrizes definidas pelo município em decreto Regulamentar.

§ 1º O município terá o prazo de 60 dias para concluir a análise do projeto, podendo ser prorrogado por mais 30 dias, por decisão fundamentada na complexidade do projeto.

§ 2º Eventual inconsistência ou pendência encontrada pelo setor competente deverá ser informada ao interessado através de nota devolutiva, suspendendo o prazo do parágrafo anterior.

Art. 16.Altera as alíneas a, b e c, revoga as alíneas d, e, f, g, h, i, j, e k do inciso II, altera os incisos IV e V e o parágrafo único do art. 30 da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 30. ...

[...]

II - ...

a) Certidão de Inteiro Teor Atualizada;
b) Certidão Vintenária do imóvel objeto do parcelamento;
c) Certidão Negativa de Tributos Federais, estadual e municipal em nome do loteador;
d) REVOGADO;
e) REVOGADO;
f) REVOGADO;
g) REVOGADO;
h) REVOGADO;
i) REVOGADO;
j) REVOGADO;
k) REVOGADO.

IV - projeto de execução das obras e projetos complementares, com o cronograma contendo prazo de início e fim, para o loteamento não pronto;

V -exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão

obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei 6.766/79, e as seguintes previsões como responsabilidade do adquirente do imóvel parcelado:

a) a instalação de unidades de tratamento primário do esgoto doméstico (fossa séptica), como solução paliativa e temporária enquanto aligação na rede de esgotodo município ainda não estiver disponível, conforme modelo fornecido pelo município;
b) d**esativação da fossa séptica no prazo de 30 dias após a efetiva disposição do serviço de esgoto pelo município;**
c) obrigação de recuperação das calçadas eventualmente quebradas durante a construção de edificações.

Parágrafo único. Além do arquivo digital, os projetos e orçamentos referidos no "caput" deste artigo deverão ser apresentados em três vias.

Art. 17. Altera a redação do caput do Art. 33 e cria os incisos I, II e III da Lei Municipal nº 2.250/2016, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 33. Fica obrigado a constar no termo de acordo e no Decreto:

I - desde a data da inscrição do loteamento no Serviço Registral de Imóveis, passarão a integrar o domínio do Município de Pimenta Bueno-RO, as áreas destinadas às vias de circulação, praças, jardins e recreação, bem como as destinadas a usos institucionais ou públicos;

II - a emissão do termo de habite-se, para qualquer construção realizada, nos lotes ou em áreas de propriedade privada, ficam condicionados à exibição de certidão de aprovação do loteamento ou desmembramento e de documento de aceitação definitiva das obras constantes do projeto de loteamento;

III - os lotes caucionados, não poderão ser vendidos antes da emissão da aceitação pelo município.

Art. 18.Altera a redação do*caput*dos artigos 34 e 35 da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 34. O município poderá autorizar a execução, por etapas, desde que apresentadas no projeto de execução de obras, e que seja assegurado a cada comprador o uso e gozo dos equipamentos previstos no Termo de Acordo e Decreto.

[...]

Art. 35. O loteador e/ou parcelador de solo só poderá outorgar escritura pública definitiva de venda dos lotes, após o registro do loteamento e/ou parcelamento de solo no Serviço Registral de Imóveis, e ainda com as áreas públicas já devidamente transferida ao Município de Pimenta Bueno-RO com a comprovação da Certidão de Inteiro Teor que será juntada no processo administrativo.

Art. 19. Altera o art. 38 e seus incisos e cria o §2º da Lei Municipal nº 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 38. Após a publicação do Decreto e do Termo de Acordo, fica o município obrigada a entregar ao loteador ou parcelador de solo os seguintes documentos abaixo:

I - Decreto de aprovação do Loteamento;

II - Termo de Acordo publicado;

III - todas as vias dos projetos técnicos do loteamento e memoriais descritivos aprovados.

[...]

§ 2º Após em registro em cartório é obrigação do loteador entregar na SEMPLAN 02 (duas) vias de todos os projetos e memórias registrados, sendo uma via de cada anexada ao processo administrativo do loteamento, e a outra deverá ser encaminhada ao CDU.

Art. 20.Altera o Art. 39 e os §§ 1º, 3º, 4º, 5º e revoga o § 2º da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 39. Uma vez realizadas as obras de que trata no Termo de Acordo e Decreto, a SEMPLAN, a requerimento do interessado, e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas tomadas como garantia.

§ 1º Após a vistoria, os responsáveis emitirão relatório e laudo técnico, que será anexado ao processo administrativo.

§ 2º REVOGADO.

§ 3º Sendo aceitas as obras o município expedirá termo de verificação da execução das obras e o ato de aprovação do loteamento liberando este da caução, tal termo será assinado pelo chefe do Poder Executivo, loteador, técnicos responsáveis pela execução da obra (engenheiro/arquiteto) e pelo técnico responsável pela fiscalização, para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º A liberação da garantia pelo município ocorrerá somente após a comprovação e aceitação da execução das obras.

§ 5º O loteador poderá apresentar caucionamento de lotes por etapa de infraestrutura e o município deverá emitir termo de recebimento e liberação de caução referente às etapas das obras concluídas.

Art. 21.Altera o Art. 40 e revoga o Art. 41 da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 40. Qualquer alteração do plano dependerá de prévia autorização e aceitação pelo município, obedecidas as disposições desta Lei e desde que haja expressa anuência de todos os adquirentes de lotes.

Art. 41. REVOGADO.

Art. 22.Altera o*caput*do Art. 44, altera os incisos I e III e o § 2º da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 44. Os desmembramentos de lotes deverão ser submetidos à aprovação do município, instruídos com os seguintes documentos:

I Requerimento assinado pelo(s) proprietário(s);

[...]

III - 02 (duas) vias, uma via digital e outra física, do projeto do desdobro indicando a situação originada após o desmembramento, com assinatura do proprietário ou proprietários e pelo profissional responsável, acompanhada de:

[...]

§ 2º Ficam proibidos os desmembramentos que originem lotes encravados, sem acesso direto a via pública;

[...]

Art. 23.Altera os artigos 46, 51, 55, 56, 57 e 60 da Lei Municipal 2.250, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 46. A falta de qualquer documento deverá ser atendida no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de comunicação.

[...]

Art. 51. Os empreendimentos em sistema de condomínio urbanístico são regulamentados pela Lei Municipal 2.629/2020.

[...]

Art. 55. Nas áreas urbanas e expansão urbana, tanto em loteamentos, como em condomínios, desdobros e desmembramentos, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pelo município e registrados em Cartório, em nome do Município de Pimenta Bueno-RO, na forma desta Lei, o seu proprietário terá as taxas para pagamento de IPTU, com relação a estas áreas, lançadas como terrenos não edificados.

Art. 56. Os loteadores como forma de incentivo e compensação das obras realizadas terão direito a isenção do IPTU incidentes sobre os imóveis, a partir do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, nos seguintes termos:

[...]

Art. 57. Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha constatar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

[...]

Art. 60. A presente Lei se aplicará aos processos referentes a projetos sobre loteamentos, desmembramentos e desdobros, em tramitação nos órgãos competentes do município de Pimenta Bueno.

Art. 24. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Vicente Homem Sobrinho.

ARISMAR ARAÚJO DE LIMA
Prefeito

Publicado por:
Francismar Saraiva Mendes
Código Identificador:3F390FA1

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia no dia 22/07/2021. Edição 3013
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
http://www.diariomunicipal.com.br/arom/