

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORUMBIARA
PODER EXECUTIVO



LEI COMPLEMENTAR N.º 034, DE 27 DE MAIO DE 2002.

“ESTABELECE DIRETRIZES PARA O
PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS”

O Prefeito do Município de Corumbiara, Estado de Rondônia, no uso de suas atribuições Legais, que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores, aprovou e ele sanciona e promulga, a seguinte:

LEI

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1.º- O parcelamento do solo urbano do Município de Corumbiara, será regido por esta Lei.

Artigo 2.º- O parcelamento do solo urbano do Município poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e da lei Federal n.º 6.766/79 alterada pela Lei n.º 9.785/99;

Parágrafo 1.º-Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

Parágrafo 2.º-Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não impliquem na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Parágrafo 3.º- Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe.

Artigo 3º -Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por Lei Municipal;

Parágrafo Único- Não será permitido o parcelamento do solo:

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

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORUMBIARA
PODER EXECUTIVO



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

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

IV-em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V-em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a população impeça condições sanitárias suportáveis;

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Artigo 4.º- Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I- as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais a densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por Lei Municipal para zona em que se situe.

II-As ruas deverão ter uma largura mínima de 20m (vinte metros);

III-As ruas e avenidas de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

IV-Os lotes residenciais terão uma dimensão mínima de 250m²(duzentos e cinquenta) metros quadrados);

V-Excepcionalmente permitir-se-á lotes de 125m² (cento e vinte e cinco) metros quadrados quando o loteamento for de iniciativa do poder público ou destinar-se à construção de conjuntos habitacionais para famílias de baixa renda;

Artigo 5.º-Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa " non aedificandi", ou seja, de não edificação de 15m (quinze metros), de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

Artigo 6.º- As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres públicos, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, não podendo ser percentual inferior a 40% (quarenta por cento);

Parágrafo Único- Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

Artigo 7.º-O Município poderá, complementarmente, exigir em cada loteamento, a reserva de faixa " non aedificandi", destinadas a equipamentos urbanos.

Parágrafo Único- Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORUMBIARA
PODER EXECUTIVO



CAPÍTULO III
DO PROJETO DO LOTEAMENTO

Artigo 8.º - Antes da elaboração do loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que definirá as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, dos sistemas viários, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I- divisas da gleba a ser loteada;
II-as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por
Lei Municipal;
III-a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
IV-a indicação dos arrematamentos contíguos em 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;
V- o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
VI-as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

Artigo 9.º - A Prefeitura Municipal, quando for o caso, indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as Diretrizes de planejamento Municipal:

- I-as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
II-o traçado básico do sistema viário principal;
III-a localização dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário das áreas livres de uso público;
IV-as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas "non aedificandi";
V-a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;

Parágrafo Único-As diretrizes expendidas vigorarão pelo prazo máximo de 04(quatro) anos;

Artigo 10-Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, certidão negativa de tributos Municipais e do competente instrumento de garantia;

Parágrafo 1.º- os desenhos conterão, pelo menos:

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORUMBIARA
PODER EXECUTIVO



I-a subdivisão da gleba em quadras e estas em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II-o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III-as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arco, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV-os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V-a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI-indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;

Parágrafo 2.º-O memorial descritivo deverá conter obrigatoriamente:

I-a descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II-as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III-a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

IV-a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

CAPÍTULO IV
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Artigo 11-Para aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel, contendo:

I-a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II-a indicação do tipo de uso predominante no local;

III-a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Artigo 12-Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situe ou, na ausência destes, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Artigo 13-O projeto de loteamento ou desmembramento deverá ser aprovado pelo Município, salvo quanto às exceções previstas no artigo 13 da Lei n.º 6.766/79 com alterações pela Lei Federal n.º 9.785/99;

Artigo 14- O projeto de loteamento ou desmembramento, uma vez apresentado com todos os seus elementos deverá ser aprovado ou rejeitado no prazo de 90 (noventa) dias, sendo que deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução sob pena de caducidade da aprovação.

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORUMBIARA
PODER EXECUTIVO



Artigo 15- Os espaços livres de uso comum às vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses da licença ou desistência do loteador, observadas as exigências desta Lei e do artigo 23 da Lei n.º 6.766/79 com alterações pela Lei n.º 9.785/99;

CAPÍTULO V
DO REGISTRO DO LOTEAMENTO

Artigo 16-Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá promover seu registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena da nulidade de sua aprovação, acompanhado, dentre outros, dos seguintes documentos:

- I- título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula;
 - II- histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhado dos respectivos comprovantes;
 - III- certidões negativas:
 - a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
 - b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de dez anos;
 - c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;
 - IV- certidões:
 - a) dos cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, dos cartórios pelo período de dez anos;
 - b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de dez anos;
 - c) de ônus reais relativos ao imóvel;
 - d) de ações penais contra o loteador, pelo período de dez anos;
- Artigo 17-Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Artigo 18-Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá do acordo entre o loteador e adquirentes dos lotes atingidos pela alteração, se houver, bem como da aprovação do Município, contudo, o registro só poderá ser cancelado:

- I- por decisão judicial;
- II- a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;
- III- a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura;

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORUMBIARA
PODER EXECUTIVO



CAPÍTULO VI
DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA APROVAÇÃO
DO LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO

Artigo 19-O Município somente aprovará os projetos de loteamento ou desmembramento desde que o loteador assuma os seguintes compromissos com o Município:

- I- Abertura das vias públicas;
- II-Instalação, nas vias públicas do loteamento:
 - a) de meio fio e sarjetas;
 - b) de galeria de águas pluviais;
- III-Instalação da rede coletora de esgotos;
- IV-Instalação da rede de distribuição de água;
- V-Instalação da rede de energia elétrica;

Parágrafo Único- Não será permitida a venda de qualquer lote sem que estejam cumpridas as exigências deste artigo, sendo nula, de pleno direito, qualquer venda procedida.

Artigo 20- Havendo interesse público no loteamento, o Município poderá autorizar a venda dos lotes, mediante caução, pelo loteador, de tantos lotes se fizerem necessários à cobertura do custo das exigências do artigo 19 desta Lei;

Parágrafo Único-Em nenhuma hipótese poderá ser autorizada a venda de lotes sem que as ruas estejam abertas e executadas as obras de meio fio, sarjetas e galerias pluviais;

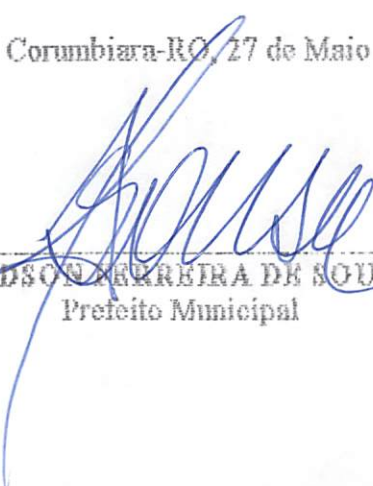
Artigo 21-As obras referidas no Parágrafo Único do artigo anterior poderá ser executadas pelo Município mediante pagamento, pelo loteador, do custo real da obra, acrescido de 30% (trinta por cento);

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 22- As omissões desta Lei regulam-se pelas disposições da Lei n.º 6.766/79 com alterações pela Lei Federal n.º 9.785/99;

Artigo 23-Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Corumbiara-RO, 27 de Maio de 2002


LEILSON FERREIRA DE SOUSA
Prefeito Municipal