PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU

LEI Nº 4225, DE 20 DE JANEIRO DE 2026

Regulamenta as Zonas Especiais de Interesse Social no Município de Jaru.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JARU Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I
Das Disposições Preliminares

Seção I
Dos Objetivos

Art. 1º Esta Lei disciplina a normatização para a implantação de empreendimentos habitacionais e loteamentos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

§ 1º Esta Lei observa o disposto no § 1º do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que institui as regras de parcelamento do solo, além de aplicar o regramento contido na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que instituiu o Estatuto da Cidade.

§ 2º Esta Lei não se aplica às Zonas Especiais de Interesse Social consolidadas existentes em 22 de dezembro de 2016, áreas ocupadas por loteamentos, assentamentos e empreendimentos habitacionais irregulares, em que haja interesse público na promoção e recuperação urbanístico-ambiental, cuja regularização fundiária, com a titulação dos residentes, observará as regras previstas na Lei nº 2.921, de 11 de maio de 2021.

Art. 2º Esta Lei constitui-se instrumento de política de desenvolvimento urbano e habitacional e tem os seguintes objetivos:

I - articular as ações de habitação à política urbana, de modo integrado com as demais políticas setoriais de desenvolvimento do Município;

II - estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação do seu território;

III - criar condições para aumentar a oferta de novas moradias, para atender ao déficit habitacional quantitativo do Município;

IV - trazer os assentamentos irregulares, onde se concentra o déficit habitacional qualitativo do Município, para a regularidade jurídica e sócio urbanística, permitindo ao Município maior controle do seu território;

V - garantir a segurança jurídica da posse da moradia, com padrão mínimo de habitabilidade e acesso a serviços urbanos e sociais, para a população de menor poder aquisitivo;

VI - ampliar a oferta de áreas urbanizadas para a produção habitacional de interesse social, com a implementação de instrumentos legais de reforma urbana que possibilitem melhor ordenamento no uso do solo e estimulem investimentos do setor privado no desenvolvimento do Município;

VII - estimular a participação de associações de moradores, cooperativas habitacionais e iniciativa privada, na produção habitacional de Interesse Social e de mercado popular, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;

VIII - buscar a sustentabilidade econômico-social das intervenções urbanas consorciadas-a com políticas e projetos de geração de trabalho e renda.

Art. 3º A execução de qualquer loteamento ou desmembramento no Município, em imóveis zoneados como ZEIS, seja através da Lei de Zoneamento ou lei própria, depende da prévia aprovação do Município.

Parágrafo único. Serão objeto de decreto do Poder Executivo as matérias que tratem de instituição de áreas de interesse social, bem como a definição do regime urbanístico.

Seção II
Das Definições

Art. 4º Para efeito da aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ALINHAMENTO - A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;

II - ÁREAS INSTITUCIONAIS - As parcelas do terreno destinadas às edificações para fins comunitárias e de utilidade pública tais como: educação, saúde, cultura, administração, etc;

III - ÁREA TOTAL - Área que o loteamento ou desmembramento abrange.

IV - ÁREA LÍQUIDA - Área resultante da diferença entre a área total e a área de logradouros públicos;

V - ÁREA DE LOGRADOUROS PÚBLICOS - Área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, alamedas, praças, etc;

VI - ARRUAMENTOS - implantação de logradouros públicos destinados a circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos;

VII - DATA - o mesmo que lote;

VIII - DESMEMBRAMENTOS - A subdivisão da gleba em lotes, destinados a edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias os logradouros públicos nem no prolongamento modificação dos já existentes;

IX - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - Os equipamentos públicos de educação, cultura, lazer saúde e similares;

X - EQUIPAMENTOS URBANOS - Os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, galerias de águas pluviais, meio-fio e sarjeta;

XI - FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Área de terreno onde não será permitida qualquer construção;

XII - FAIXA SANITÁRIA - Área não edificáveis cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais;

XIII - FAIXA DE ROLAMENTO - Cada uma das faixas que compõem o leito carroçável nas vias de circulação;

XIV - GLEBA - A área de terreno que ainda não foi objeto de arruamento ou parcelamento do solo;

XV - LEITO CARROÇÁVEL - Parte da via de circulação destinada ao trajeto de uma ou mais faixas de rolamento;

XVI - LOGRADOURO PÚBLICO - Toda parcela de terra de propriedade pública e de uso comum à população;

XVII - LOTE - A parcela de terra com pelo menos um acesso à via pública destinada à circulação, resultante geralmente de loteamento ou desmembramento;

XVIII - LOTEAMENTO - Subdivisão de glebas em lotes, destinados a edificações, com aberturas de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XIX - PASSEIO - Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;

XX - VIA DE CIRCULAÇÃO - A área destinada à circulação de veículos e/ou pedestre;

Capítulo II
Das Normas de Procedimento

Seção I
Da Aprovação

Art. 5º O projeto do Loteamento da ZEIS, para ser aprovado pela Municipalidade, deverá ser previamente submetido à análise de viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

Art. 6º A documentação do projeto deve ser submetida à Administração para fins de aprovação, a se dar por meio do sistema eletrônico, devendo conter planta do imóvel, projeto urbanístico de parcelamento de solo e demais projetos complementares, de acordo com as infraestruturas exigidas.

Parágrafo único. Serão exigidos, preferencialmente, os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando a aprovação do empreendimento;

II - Documentação de identificação com caracterização do empreendedor;

III - Certidão de Inteiro Teor do Terreno, com o máximo de 06 (seis) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade do imóvel;

IV - Certidões negativas de tributos municipal, estadual e federal, relativas ao imóvel;

V - Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de profissionais habilitados de cada serviço;

VII - Comprovante de pagamento das taxas municipais.

§ 1º A planta do imóvel, acima mencionada, deverá ser na escala 1:2000 e indicará, no mínimo, a localização de:

I - Divisas do imóvel;

II - Benfeitorias existentes;

III - Árvores frondosas, bosques e florestas, monumentos naturais e artificiais e área de recreação;

IV - Nascentes, grutas, rios, riachos, ribeiros e córregos;

V - Serviços de utilidades públicas, institucionais, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

VI - Servidões existentes, faixas de domínio da ferrovia, rodovias no local e adjacências da área a ser loteada;

VII - Locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

VIII - Curvas de níveis de metro em metro;

IX - Cálculo da área do imóvel;

X - Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com localização exata das vias de comunicação e as distâncias da área a ser loteada.

§ 2º O Poder Executivo regulamentará, mediante Decreto Municipal, os documentos necessários para a abertura de processo administrativo e a definição das diretrizes para o empreendimento, podendo estabelecer novos documentos necessários à análise do projeto.

§ 3º Caso existam divergências entre o que seria exigido pelo Município e o projeto proposto, o Município poderá requerer a retificação do projeto, antes da emissão da aprovação prévia.

§ 4º Com a emissão da aprovação prévia do projeto urbanístico, o Loteador deverá cumprir a fase posterior de apresentação dos projetos complementares.

Art. 7º O projeto urbanístico de parcelamento de solo conterá:

I - Planta geral do loteamento, com topografia indicada por curvas de nível de metro em metro, na escala 1:1000, com a indicação de:

a) Orientação magnética e verdadeira;

b) Subdivisão das quadras em lotes ou datas, com as respectivas dimensões e numerações, inclusive áreas verdes e áreas de equipamentos públicos;

c) Perfis longitudinais (escala 1:2000) e transversais (escala 1:500) de todas as vias de circulação e logradouros públicos;

d) Sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo aos gabaritos mínimos regulamentados na presente Lei;

e) Indicação de marcos e alinhamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

f) Indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

g) Faixas de domínio, servidão e outras restrições impostas pela Legislação Municipal, Estadual ou Federal e dos Departamentos do DNIT e SEOSP;

h) Demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto;

i) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos das vias e cotas do projeto.

II - Toda gleba a ser parcelada deverá destinar um mínimo de 30% (trinta por cento) de sua área total, aos seguintes usos na proporcionalidade indicada a seguir, podendo haver uma variação de até 1% (um por cento) para mais ou para menos:

a) 5% (cinco por cento) de sua área para equipamentos comunitários;

b) 5% (cinco por cento) da área da gleba para áreas verdes;

c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema viário.

III - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do loteamento;

b) Descrição sucinta do loteamento com as suas características e fixação das zonas de uso predominante;

c) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;

d) Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na certidão da viabilidade do loteamento, referida no art. 6º desta Lei;

e) Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

f) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área pública total, discriminando áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, totais das áreas de utilidades públicas, com suas respectivas porcentagens.

§ 1º Da documentação do projeto enviado para aprovação constarão ainda:

I - Certidão de inteiro teor expedida pelo Registro de Imóveis do terreno a ser loteado;

II - Certidão negativa de impostos municipais relativos ao imóvel;

III - Autorização do IBAMA e INCRA, conforme Lei nº 4.778, de 22 de setembro de 1965, quando for o caso;

IV - Autorização das autoridades militares competentes, em caso de loteamento de imóveis especiais;

V - Modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes do loteamento;

VI - Memorial descritivo do lote original e do loteamento;

VII - Discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;

VIII - Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigida;

IX - Projetos de rede de água e energia elétrica aprovada pelas respectivas concessionárias;

X - Projetos de sistema de drenagem de águas pluviais, incluindo a indicação do local de lançamento e a forma de prevenção contra efeitos deletérios, quando aplicáveis;

XI - Demais projetos complementares regulamentados via decreto.

§ 2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissionais legalmente habilitados para o projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs).

§ 3º São dispensadas de apresentação as demais certidões elencadas no art. 18 da Lei nº 6.766, de 1979, devendo ser apresentadas quando do registro do loteamento e para o Cartório competente.

§ 4º A impossibilidade do registro do loteamento em decorrência de falta de certidões, licenças ou de outras obrigações legais não exime o Requerente do pagamento das taxas incidentes sobre o processo de aprovação do empreendimento.

§ 5º Para o cálculo de porcentagens dos índices urbanísticos deverão ser utilizadas a área líquida da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs).

§ 6º As áreas dos equipamentos comunitários que possuam até 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) deverão ser apresentadas em área contínua e, para áreas acima da citada, ficará a critério discricionário do Setor de Análise Técnica do Município para autorização de fracionamento, com nivelamento, aterramento (quando necessário), gramado e rede de drenagem de águas pluviais.

Art. 8º De posse de toda a documentação exigida, a Prefeitura se pronunciará sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto relacionadas à legislação e a serem supridas.

Parágrafo único. A Prefeitura, após análise pelos órgãos competentes, expedirá a aprovação definitiva do empreendimento através de Ato de Aprovação, conforme definido no inciso V do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 1979, que valerá como alvará de licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidas.

Seção II
Do Projeto de Desmembramento e Remembramento

Art. 9º Para aprovação do desmembramento ou remembramento de imóveis contantes na ZEIS, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Projeto geométrico do desmembramento ou remembramento, no mínimo, em 03 (três) vias por lote ou data;

II - Memorial descritivo dos lotes ou datas;

III - As certidões e documentos mencionados nos incisos I e II do § 1º do Artigo 7º desta Lei;

Parágrafo único. Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura expedirá alvará de licença para o desmembramento ou remembramento.

Art. 10º Aplica-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, a disposição urbanística exigidas para o loteamento.

§1° Nos desmembramentos acima de 10 (dez) lotes, onde incidirá registro especial previsto na Seção XI Normas suplementares do Parcelamento do Solo, Subseção I - Disposições gerais, Art. 786 e seguintes, das Diretrizes Gerais Extrajudiciais do Estado de Rondônia, o Município poderá formalizar Termo de Compromisso com o interessado, repassando a este, a obrigação de implantação das obras de infraestruturas necessárias, em conformidade com o caput deste artigo.

Seção III
Da Garantia

Art. 11º Para fins de garantia de execução das obras e serviços de infraestrutura exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, antes de sua aprovação será constituída caução real (imóveis) ou fidejussória (aval, nota promissória, seguro garantia etc), cujo valor será igual ao custo dos serviços e obras mencionadas.

§ 1º A caução, quando real, poderá ser constituída de imóveis dentro ou fora do empreendimento desde que situados dentro dos limites deste município e será instrumentada por escritura pública, que deverá ser averbada no registro imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão a expensas do loteador.

§ 2º O Loteador deverá apresentar avaliação mercadológica, assinada por responsável técnico capacitado, dos imóveis que serão ofertados em garantia, respondendo civil e criminalmente pelos valores indicados.

§ 3º Cumpridas as exigências do caput, deste Artigo, o loteador poderá versar sobre as vendas das unidades, obedecendo aos preceitos da Legislação Federal pertinente e após promover a simples abertura das vias de circulação, além da demarcação das quadras e lotes com piquetes.

§ 4º Concluídos todos os serviços e obras da infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

§ 5º A medida que os serviços e obras de infraestrutura urbano forem concluídos, a Prefeitura poderá, quando solicitada, liberar a garantia correspondente ao serviço ou obra executados.

§ 6º Nos pedidos de recebimento parcial das obras ou da conclusão do empreendimento, a Prefeitura realizará vistoria e atestará o recebimento, emitindo o competente Termo de Vistoria e Recebimento de Obras (TVRO) e liberando todas as garantias ainda existentes, desde que não haja pendências a serem sanadas pelo Loteador.

§ 7º A garantia real disciplinada no parágrafo primeiro poderá ser de titularidade do loteador ou de terceiros, desde que também sejam signatários do Termo de Compromisso e Caução, além da escritura de garantia hipotecária.

Seção IV
Da Fiscalização

Art. 12º O loteamento será submetido à fiscalização da Prefeitura e dos órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

§ 1º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço de infraestrutura de exigida para o loteamento sem prejuízo de outras cominações cabíveis.

§ 2º O Município deverá nomear servidor técnico ou comissão específica para o acompanhamento das obras, conforme a disponibilidade de pessoal técnico.

Capítulo III
Dos Requisitos Técnicos, Urbanísticos, Sanitários e Ambientais

Seção I
Das Normas Técnicas

Art. 13º Nenhum parcelamento do solo em ZEIS será permitido:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes do tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - Em terrenos onde as condições geográficas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica, ou naquela onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;

VI - Em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental, instituídas peta Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1° É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, salvo aprovação expressa do Executivo.

§ 2° O cumprimento do previsto no *caput* e incisos do presente artigo se dará através de declaração formal do empreendedor, quando do pedido de abertura do processo de aprovação do loteamento, ou através de vistoria do Município através do setor competente.

Art. 14º Os lotes ou datas originadas de parcelamento do solo deverão estar de acordo com as demais legislações municipais aplicáveis.

§ 1° Será permitido o desmembramento de terreno com área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que origine lotes com área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 6 m (seis metros).

§ 2º Em áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, e onde as condições geológicas não aconselham a edificação, será obrigatória reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, para que se garanta a segurança da população e a proteção do meio ambiente.

Art. 15º As quadras terão as seguintes dimensões:

I - Área máxima de 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), quando para Loteamento industrial;

II - Área máxima de 13.000,00m² para loteamento Residencial;

III - Área máxima de 15.000,00m² para loteamento Comercial;

IV - O comprimento linear máximo da quadra não poderá exceder 280,00 m (duzentos e oitenta metros), independentemente do tipo do loteamento a ser implantado.

Art. 16º As dimensões mínimas a serem obedecidas nos loteamentos serão as seguintes:

a) Lote mínimo de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 6,00 (seis metros) lineares;

b) Arruamento de 12,00 m (doze metros) de largura;

c) Avenida de 21,00 (vinte e um metros) de largura;

d) As ruas com a metragem de 12,00 (doze metros) serão distribuídas da seguinte forma:

I. No mínimo de 7,00 m (sete metros) para pista de rolamento;

II. No mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para calçadas de cada lado, que compreenderão as sarjetas, a faixa de serviço (alinhamento) e a faixa livre (passeio);

e) As avenidas com a metragem de 21,00 (vinte e um metros), serão distribuídas da seguinte forma:

I. Pista dupla de rolamento de no mínimo 7,00 (sete metros) cada;

II. No mínimo 1,00 m (um metro) de canteiro central;

III. No mínimo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçadas de cada lado, que compreenderão as sarjetas, a faixa de serviço (alinhamento) e a faixa livre (passeio).

§ 1º As dimensões mínimas estabelecidas deverão ser fielmente observadas, podendo haver diferenças nos tamanhos das vias, canteiros, passeios e sarjetas, desde que sejam sempre positivas.

§ 2º A implantação, execução e custeio integral dos passeios públicos constituem obrigação do loteador/empreendedor, devendo ser realizadas em conformidade com as especificações técnicas aprovadas pelo Município, como condição para a regularidade do loteamento e para o recebimento/aceitação das obras de infraestrutura.

Art. 17º Deverá ser mantida, como Área de Preservação Permanente (APP), uma faixa igual ou superior à largura das nascentes e cursos d'água, em cada um dos lados, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

Art. 18º As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - Garantir a continuidade do traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes;

II - Articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas;

III - Ter as suas medidas de acordo com as diretrizes a certidão de viabilidade de loteamento, fornecidas pela Prefeitura;

IV - Quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, deverão ser providas de praça de manobra (bolsão de retorno), que possam conter um círculo de raio igual à largura do leito carroçável, salvo se for via constante do Sistema Viário Básico do Município;

Art. 19º As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso comum, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.

Seção II
Da Infraestrutura

Art. 20º Nos loteamentos em áreas ZEIS serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura urbana:

I - Demarcação das quadras e lotes com piquetes de madeiras;

II - Solução de abastecimento de água, de acordo com as normas estabelecidas pela Concessionária;

III - Arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação da Prefeitura Municipal;

IV - Rede de abastecimento de energia elétrica em baixa tensão com posteamento em concreto armado e iluminação pública com lâmpada de tecnologia *Light Emitting Diode* - LED.

V - Guias, sarjetas e pavimentação asfáltica em Pavimento Misturado a Frio - PMF ou Concreto Betuminoso Usinado a Quente - CBUQ nos leitos carroçáveis das vias de circulação;

VI - Rede de coleta de esgotamento sanitário, com autorização para uso de fosse séptica e sumidouro, desde que de acordo com a NBR e legislação ambiental vigente, até que se inicie o tratamento de esgoto do empreendimento ou parte dele pela Concessionária competente;

VII - Equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais;

VIII - Execução dos passeios públicos em ambos os lados das vias e avenidas, observadas as dimensões mínimas e especificações técnicas estabelecidas pelo Município e no art. 16 desta Lei;

IX - Equipamentos urbanos ou comunitários, de relevância para o interesse público e para o bem-estar coletivo, tais como praças e parques municipais, bem como equipamentos municipais de ensino, de saúde, de transporte, de lazer e cultura, entre outros, quando previstos no projeto aprovado ou quando exigidos/ autorizados pelo Município.

Parágrafo único. Quando houver, no projeto aprovado, previsão e autorização municipal para implantação de praça pública, sua execução poderá ser realizada pelo loteador/empreendedor, às suas expensas, observadas as especificações técnicas do Município, contemplando, no mínimo, nivelamento, aterramento (quando necessário), arborização e rede de drenagem de águas pluviais.

Art. 21º Quando necessário, nas galerias de águas pluviais executadas ou já existentes será obrigatória a execução de dissipadores de energia.

Art. 22º O posteamento das concessionárias de energia elétrica será implantado nas calçadas.

Art. 23º O loteador deverá especificar ruas ou avenidas centralizadas para fins de atividades comerciais e prestação de serviços, obedecendo no que couber as determinações do Código de Postura do Município.

Art. 24º As calçadas serão de execução obrigatória do loteador, devendo executar não só nas quadras comercializáveis como também nas áreas públicas.

Art. 25º As obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para loteamento deverão ser executados pelo loteador/empreendedor de acordo com seu cronograma físico, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º Em conformidade com o Inciso V, do Art. 18, da Lei Federal n° 6.766/79, o loteador terá o prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, prorrogáveis por igual período, a contar da data da expedição do alvará de licença, para executar as obras e serviços de infraestrutura.

§ 2º Poderão ser feitas alterações na sequência da execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante autorização previa da Prefeitura.

§ 3º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 26º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do loteamento (total ou parcialmente), o interessado solicitará ao Município a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, que deverá ser encaminhado ao Registro de Imóveis para liberação da caução respectiva.

Capítulo IV
Da Responsabilidade Técnica

Art. 27º Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, especificações, memoriais descritivos, orçamento, planilha de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação da Prefeitura.

§ 1º São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam regularmente inscritos junto ao CREA, CAU ou outros Conselhos Regionais, conforme suas atribuições profissionais.

§ 2º A responsabilidade civil para serviços do projeto, cálculo e especificações, cabe aos seus autores e responsáveis técnicos, e pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as contribuírem.

§ 3º A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade pelos projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Capítulo V
Das infrações e Sanções

Art. 28º A execução de parcelamento sem aprovação do Executivo, ensejará a notificação de seu proprietário para paralisar imediatamente as vendas e/ou as obras, ficando ainda obrigado a dar início ao processo de regularização do empreendimento nos próximos 15 (quinze) dias úteis após ser notificado

§ 1º A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil prevista na Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

I - Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaças ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - Multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração no valor equivalente a 250 (duzentos e cinquenta) a 1.000 (um mil) UPFM;

IV - Multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UPFM, em caso de descumprimento do embargo.

V - Cassação da licença para parcelar.

§ 2º Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida facilmente.

§ 3º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 4º O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação.

Art. 29º Os loteadores que tiverem loteamento com o cronograma de execução de infraestrutura urbana vencido e não executado, não terão aprovação de novos loteamentos.

Capítulo VI
Das Disposições Finais

Art. 30º A faixa não edificável contígua às faixas de domínio público de rodovias federais e estaduais será de, no mínimo, 5m (cinco metros) de cada lado, ressalvadas as seguintes disposições:

I - será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15m (quinze metros) metros de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes;

II - ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso I do caput deste artigo as edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano;

III - a reserva de faixa não edificável vinculada a dutos de vias, gasodutos, linhas de transmissão de energia e afins, será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados os critérios e parâmetros que garantam a segurança da população do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes; e

IV - a redução de que trata o caput deste artigo não desobriga a manutenção do recuo estipulado nas respectivas zonas, contando este a partir da linha dos 5m (cinco metros).

Parágrafo único. Em novos loteamentos, a faixa não edificável prevista no Inciso I, do presente Artigo, não desonera a obrigação de cumprimento da legislação ambiental, no que tange às dimensões exigidas para APPs.

Art. 31º O licenciamento ambiental dos empreendimentos, emitido pelo órgão ambiental competente, obedecerá às seguintes fases:

I - A aprovação prévia do projeto urbanístico, conforme disciplinado nesta Lei, poderá ser concedida sem a apresentação de licenciamento ambiental, sendo, contudo, condicionante para as fases subsequentes;

II - A Aprovação Definitiva do empreendimento, com o urbanístico e demais projetos complementares, só será efetivada com a apresentação da Licença Ambiental Prévia (LP);

III - O início das obras de infraestrutura do empreendimento só será autorizado, após a emissão da Licença Ambiental de Instalação (LI).

Parágrafo único. A apresentação das licenças ambientais supracitadas poderá ser dispensada, desde que conste expressamente nos instrumentos de aprovação a condicionante de que sua vigência só iniciará após a emissão da licença competente.

Art. 32º Até a emissão do TVRO, descrito no §6º do Art. 11, da presente Lei, que trata sobre o recebimento das obras do loteamento, será permitida a emissão de Alvarás de Obras e Habite-se das construções realizadas por compradores e terceiros interessados dentro do empreendimento, desde que observadas as demais exigências legais pertinentes.

Art. 33º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal conceder a isenção do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU), sobre o imóvel, ou imóveis, integrante do empreendimento, enquanto não for alienado(s), até o período máximo de 05 (cinco) anos, tendo por marco inicial o exercício seguinte ao registro imobiliário do empreendimento.

§ 1º A concessão da isenção está condicionado à formalização de requerimento pelo interessado, o qual deverá ser protocolado até o término do exercício fiscal subsequente ao registro imobiliário do empreendimento.

§ 2º O empreendedor fica obrigado a fornecer à Prefeitura, até o mês de dezembro de cada ano, a relação dos lotes alienados durante o ano, ou os contratos de compra e venda rescindidos, mencionando o nome do comprador, CPF, endereço, e os números de quadra e lote para atualização cadastral e lançamento do IPTU.

Art. 34º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Jaru/RO, 20 de janeiro de 2026.

JEVERSON LUIZ DE LIMA
Prefeito do Município de Jaru

QUALIFICADA ASSINATURA ELETRÔNICA CERTIFICADO DIGITAL ICP - BRASIL Documento assinado eletronicamente (ICP-BR) por **JEVERSON LUIZ DE LIMA**, **Prefeito do Município de Jaru**, em 20/01/2026 às 18:10, horário de JARU/RO, com fulcro no art. 14 da Lei Complementar nº 16 de 06/07/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site eproc.jaru.ro.gov.br, informando o ID **3714251** e o código verificador **E608B69D**.

Documentos Relacionados

Seq.	Documento	Data	ID
1	Comunicação Interna 36	21/01/2026	3717940
2	Ofício 13	21/01/2026	3718193

Documento publicado no diário oficial municipal do dia **21/01/2026**, edição **1016**, página **23** e código verificador **32000**.