

CAMARA MUNICIPAL DE VILHENA
DIRETORIA LEGISLATIVA

Data 13/12/2022

Hora 11:21:00

Paulo J.



**PREFEITURA DE
VILHENA**
PROCURADORIA



Ofício nº 4286/2022/PGM

Vilhena/RO, 9 de outubro de 2022.

Exmº. Sr.

Samir Mahmoud Ali

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES

Nesta.

Assunto: Envio de Projeto de Lei

Senhor Presidente,

Tem o presente, a finalidade de encaminhar a Vossa Senhoria o Projeto de Lei, que estabelece normas para controle e o parcelamento das áreas enquadradas como áreas de Zona Urbanas de Chácaras de Recreio - ZUCR, e dá outras providências.

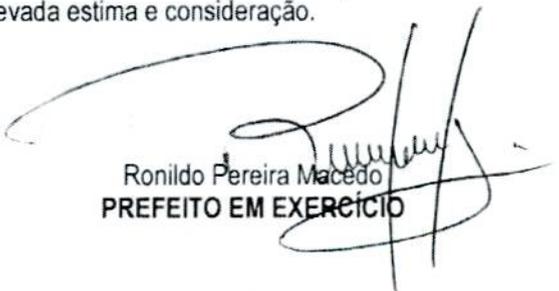
A propositura visa orientação e controle de todo parcelamento do solo efetuado no âmbito municipal, no que diz respeito aos Condomínios de Chácaras de Recreio - CCR, que é uma forma de parcelamento do solo, que permite o cumprimento da função social por áreas que perderam sua capacidade agropecuária, devido à proximidade com o núcleo urbano da cidade, e que possui por outro lado potencial para turismo ou lazer.

Busca-se com isto, priorizar as funções sociais do ordenamento do uso e ocupação do solo localizados dentro e fora da zona urbana, do Município de Vilhena, criando condições adequadas à instalação de novos empreendimentos imobiliários, de modo a garantir o desenvolvimento sustentável do Município e a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.

Ademais, não se pode esquecer que, cumpre ao poder público empreender esforços para fomentar o empreendedorismo no Município, com o incentivo à instalação de investimentos da iniciativa privada, mas sem deixar de garantir a observância de critérios objetivos para o parcelamento do solo urbano, em cumprimento ao dever constitucional que a Constituição Federal atribuiu aos entes municipais de para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Sem mais para o momento e certos de contarmos com o apoio dos senhores vereadores na aprovação do referido projeto, reiteramos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,


Ronildo Pereira Macedo
PREFEITO EM EXERCÍCIO



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



PROJETO DE LEI Nº 0.585 /2022

MENSAGEM

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Encaminho à Vossas Senhorias, o presente Projeto de Lei, que estabelece normas para controle e o parcelamento das áreas enquadradas como áreas de Zona Urbanas de Chácaras de Recreio - ZUCR, e dá outras providências.

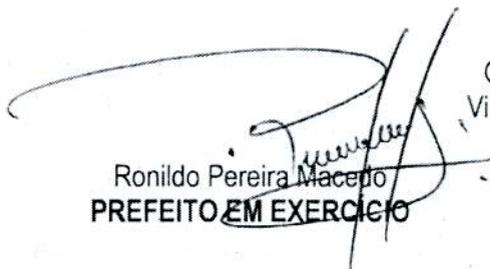
A propositura visa orientação e controle de todo parcelamento do solo efetuado no âmbito municipal, no que diz respeito aos Condomínios de Chácaras de Recreio, que é uma forma de parcelamento do solo, que permite o cumprimento da função social por áreas que perderam sua capacidade agropecuária, devido a proximidade com o núcleo urbano da cidade, e que possui por outro lado potencial para turismo ou lazer.

Busca-se com isto, priorizar as funções sociais do ordenamento do uso e ocupação do solo localizados dentro e fora da zona urbana, do Município de Vilhena, criando condições adequadas à instalação de novos empreendimentos imobiliários, garantindo o desenvolvimento sustentável do Município e procurando garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.

Ademais, não se pode esquecer que cumpre ao poder público empreender esforços para fomentar o empreendedorismo no Município, com o incentivo à instalação de empreendimentos, mas sem deixar de garantir a observância de critérios objetivos para o parcelamento do solo urbano, em cumprimento ao dever constitucional que a Constituição Federal atribuiu aos entes municipais de para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Neste sentido, solicitamos aos vossos pares a apreciação e a aprovação do presente projeto.

Atenciosamente,


Ronildo Pereira Macedo
PREFEITO EM EXERCÍCIO

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal
Vilhena (RO), 9 de dezembro de 2022.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



PROJETO DE LEI Nº 6.585 12022

Estabelece normas para controle e o parcelamento das áreas enquadradas como áreas de Zona Urbanas de Chácaras de Recreio - ZURC, e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Ficam estabelecidas as normas para controle e parcelamento do solo efetuado em áreas enquadradas como áreas de Zona Urbana de Chácaras de Recreio-ZURC.

Art. 2º As principais funções sociais do ordenamento do uso e ocupação do solo, aqui denominadas como ZURC são:

- I - criar condições adequadas à instalação de novos empreendimentos imobiliários, garantindo o desenvolvimento sustentável do Município; e
- II - garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.

Art. 3º A ZURC é caracterizada pela preponderância na ocupação de áreas urbanas e de expansão urbana destinadas a habitação unifamiliar, ao recreio e propícias ao lazer em virtude de sua localização com acesso a corpos hídricos ou outros elementos da paisagem natural.

CAPÍTULO II
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º Os Condomínios de Chácaras de Recreio - CCR são modalidades de parcelamento do solo, localizados na ZURC, onde serão admitidos somente os usos para fins de habitação unifamiliar, lazer e recreação.

Art. 5º É vedada a implantação de CCR em áreas consideradas como não urbanizáveis, como:

- I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II - terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde;
- III - terrenos com declividade superior a 30%, inclusive;
- IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificações;
- V - em áreas de preservação ecológica;
- VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; ou
- VII - em áreas ocupadas por assentamentos rurais.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



Parágrafo único. A verificação das vedações enumeradas nesse artigo será realizada através da confrontação com normas técnicas expedidas pelos órgãos competentes e normas municipais previamente editadas.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 6º Excepcionalmente, áreas rurais podem ser declaradas ZUCR, observadas as condições impostas nesta Lei.

§ 1º A declaração de que trata o *caput* dependerá da solicitação do proprietário do imóvel, cabendo ao Município, através da Secretária Municipal de Terras - SEMTER e da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLAN, aprovar o empreendimento, promover os atos necessários para a expansão urbana da área e expedir as autorizações pertinentes.

§ 2º Nas áreas rurais declaradas como ZUCR com base nesta Lei, o parcelamento só será permitido para a formação de condomínios fechados horizontais, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

§ 3º O empreendimento aprovado nos moldes do *caput* deste artigo terá a denominação de Condomínio de Chácaras, acrescido da denominação, ou simplesmente Condomínio, acrescido da denominação escolhida pelo empreendedor não sendo permitida a denominação de Loteamento, em nenhuma hipótese e em nenhum documento, cuja denominação só será permitido para os parcelamentos no interior do perímetro urbano.

§ 4º Não será permitido a unificação e nem desmembramento das frações individualizadas que formam o condomínio.

CAPÍTULO IV
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DE RECREIO E
DESMEMBRAMENTOS

Art. 7º A implantação do CCR deverá observar:

I - área total máxima de 100 ha (cem hectares) com área mínima de 1 (uma) FMP - Fração Mínima de Parcelamento do Módulo Rural estabelecido para o Município;

II - a destinação de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total para área verde, podendo ser considerada a Reserva Legal (RL), excluídas as Áreas de Preservação Permanente (APP);

III - destinar uma área para recreação e/ou lazer contínua com, no mínimo, 5% (cinco por cento) da sua área total, devendo possibilitar a circunscrição de um raio mínimo de 15,00m (quinze metros), caracterizando-se como área de lazer aquela que possibilite tal uso;

IV - garantir o acesso dos moradores, às margens dos rios e canais, não podendo cercá-los para uso privativo, conforme Art. 99 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro;



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



V - disponibilizar acesso para veículos e pedestres com ligação diretamente a uma via do sistema viário municipal todas as unidades que formam O CCR/

VI - manter o uso exclusivo os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e de pedestres pelo condomínio, cuja manutenção será de responsabilidade do conjunto de moradores;

VII - construir cercas, alambrados ou muros de alvenaria para isolar o CCR da área externa e um pórtico de acesso principal com devendo ser destinado, em local de livre acesso, espaço específico para a localização de medidores, coletores de correspondência e coletores de lixo; e

VIII - instalar lixeiras na parte externa do condomínio, em local de acesso livre para coleta, com recipientes separados para lixo reciclável e orgânico com tamanho compatível com o volume coletado internamente;

IX - os CCR serão constituídos de:

a) frações ideais de terreno, sobre as quais serão edificadas as casas térreas ou assobradadas, abrangendo, ainda, áreas para jardim, para lazer e recreação, hortas, pomar e quintal; e

b) de áreas ou partes de uso em comum, formadas pelas vias de circulação interna e áreas de recreação ou lazer.

X - a constituição do condomínio de que trata este artigo e sua aprovação pelo Município, com a respectiva inclusão no Registro de Imóveis, não deverá obrigatoriamente estar vinculada à aprovação simultânea dos projetos das edificações futuras; e

XI - as edificações destinadas ao uso e funcionamento comum do condomínio deverão ter projeto único, em nome do condomínio, sendo vedada a sua localização em eventual faixa de recuo frontal e nas áreas de acesso e circulação de pedestres e veículos.

§1º A aprovação de CCR com área superior, ou inferior, àquela estabelecida no inciso I do artigo 8º desta Lei, dependerá de análise prévia e parecer dos órgãos municipais competentes, responsáveis pela implementação, acompanhamento e avaliação da legislação urbanística e ambiental.

§ 2º Em situações em que o parcelamento do solo não atender ao Inciso II do art. 7º desta Lei, a Reserva Legal (RL) deverá ser recomposta no próprio local.

Art. 8º Os parcelamentos de solo situados na ZUCR Lei deverão atender pelos menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - as vias de circulação e comunicação obedecerão no mínimo às seguintes dimensões:

a) largura mínima de 12,00 m (doze metros), distribuída em 8,00m (oito metros) para o leito carroçável e 2,00m (dois metros) de passeio para cada lado;

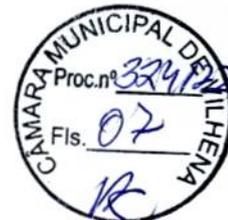
b) uso habitacional unifamiliar, considerando-se uma residência (única edificação) por chácara;

c) taxa de ocupação máxima do terreno de 40% (quarenta por cento);

d) coeficiente de aproveitamento máximo do terreno igual a 0,6 (zero vírgula seis) da área do mesmo;



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



e) altura máxima de 2 (dois) pavimentos, limitando a edificação a 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros), do piso do calçamento externo a seu ponto mais alto – gabarito; e

f) largura mínima de 3,00m (três metros) para as vielas sanitárias, ou o que se fizer necessário para escoamento de águas pluviais ou passagem de equipamentos urbanos;

II - a subdivisão de uma gleba de terras localizada em área de origem rural em chácaras destinadas ao uso habitacional e de recreação e lazer, deverão atender aos seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

a) as chácaras deverão ter área mínima 1.200,00m² (mil e duzentos metros quadrados) e área máxima de 3.500,00m² (três mil quinhentos metros quadrados) e com testada de largura mínima de 30,00m (trinta metros), recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros) e lateral e de fundos mínimos de 2,00m (dois metros); e

b) ao longo das águas correntes e dormentes (lagos, lagoas, assemelhados) será obrigatória uma faixa non *aedificandi* de 15,00m (quinze metros) de cada lado, e em nascentes, a faixa de proteção será em torno da mesma, com raio de 50,00m (cinquenta metros), salvo maiores exigências da legislação específica.

III - ao longo das faixas de domínio das rodovias, estradas vicinais ou rurais, linhas de transmissão de energia e dutos será obrigatória uma faixa non *aedificandi* de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 9º O empreendedor executará, ao seu próprio custo, as obras de infraestrutura previstas neste artigo:

I - deverá ser executado um sistema de drenagem que garanta o perfeito escoamento das águas pluviais e a sua destinação para locais convenientes, devendo ser canalizados os trechos que atravessam as vias, a ser aprovado pela SEMPLAN;

II - deverá ser implantado sistema de abastecimento e distribuição de água potável, considerando a captação, o tratamento químico, e reservatórios, compatíveis com a população prevista para o empreendimento, e de conformidade com as normas e padrões da concessionária local. Será permitida a utilização de sistema alimentado por poço artesiano, dentro das normas do Serviço Autônomo de Águas e Esgotos – SAAE, com o devido tratamento químico da água, quando não possível sua interligação com a rede pública;

III- quando não for possível sua interligação com a rede pública, deverá ser implantado sistema comunitário, ou individual, de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários, sendo obrigatória a percolação e sondagens do solo, determinando os coeficientes de permeabilidade e níveis do lençol freático, com análise e aprovação pelos órgãos competentes do projeto e do sistema completo, constando nos Contratos de Compromisso de Compra e Venda, essa obrigação por parte do promitente vendedor, comprador ou proprietário;

IV- deverá ser implantada rede de distribuição de energia elétrica de baixa tensão, conforme as normas e padrões da concessionária local; e

V – drenagem, encascalhamento e manutenção das vias internas, às expensas exclusivas do condomínio.

Parágrafo único. Caso haja proposta por parte do empreendedor instituidor de implantação de sistema de reaproveitamento dos resíduos orgânicos de forma a não comprometer a qualidade ambiental e nem as condições de salubridade, esta poderá ser utilizada desde que analisada e aprovada pelos órgãos responsáveis.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



Art. 10. A Administração Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a ser gerado pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para a aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura e de equipamentos de uso em comum, tais como:

I - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área, quando for o caso; e

II - manutenção de Áreas de Preservação Permanente (APP) e de áreas de Reserva Legal (RL) de acordo com a legislação ambiental federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras de serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pela Administração Municipal, antes da finalização do empreendimento.

Art. 11. Fica obrigado o proprietário a assumir os seguintes compromissos ante a anuência prévia da Administração Municipal e anterior a aprovação final dos projetos do parcelamento:

I - a executar, as suas expensas, a limpeza do terreno a ser parcelado ou desmembrado, bem como todo movimento de terra para abertura e nivelamento das vias de circulação;

II - executar as suas expensas, todo o serviço topográfico necessário para implantação do empreendimento, incluindo planta planialtimétrica apresentando curvas de nível de metro em metro, amarradas a RN (referência de nível), identificável em relação ao nível do mar;

III - realizar a demarcação dos limites da área, das divisas dos terrenos (chácaras), das vias internas, das áreas de uso em comum e executar a abertura das ruas que compõem o Condomínio; e

IV - executar as suas expensas toda a implantação das infraestruturas básicas para os empreendimentos previstos no artigo 9º, itens I, II, III, IV, V.

Art. 12. Antes da elaboração do projeto do condomínio de chácaras, o interessado deverá solicitar a Administração Municipal, através do órgão competente a fim, de que se definam as diretrizes para uso do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos de uso em comum do condomínio, e suas disposições, apresentando para esse fim requerimento e levantamento planialtimétrico, em escala compatível com a área do imóvel, contendo demarcação I - da situação atual da gleba e situação pretendida após o desmembramento;

II - dos corpos d'água e suas respectivas áreas de preservação permanente;

III - da(s) área(s) de Reserva Legal (RL) averbada(s), se houver;

IV - das Áreas de Preservação Permanente (APP), se houver;

V - da vegetação nativa de acordo com a Legislação Federal, Estadual e Municipal;

VI - as edificações porventura existentes;

VII - das coordenadas geográficas ou UTM e indicação do DATUM horizontal; e



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



VIII - 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 parcelada, bem como a amarração da área pretendida a área urbanizada da cidade, em planta planialtimétrica com escala adequada, 1:2.000, 1:2.500 ou 1:5.000.

Art. 13. A Administração Municipal, através do seu órgão competente, fará indicação nas plantas apresentadas junto com requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município, quanto:

I - aos logradouros públicos ou estradas existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade e **do município, relacionadas com o parcelamento pretendido a serem respeitadas ou que devam ter sequência** obrigatória dentro do empreendimento; e

II - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e de uso público, se for exigido.

CAPÍTULO V
DA ANUÊNCIA PRÉVIA

Art. 14. O empreendedor, para solicitar o pedido de anuência prévia para aprovação do projeto de Condomínio de Chácaras de Recreio, deverá encaminhar a Administração Municipal os seguintes documentos sobre a área a ser parcelada:

I - certidão de matrícula ou transcrição expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis local, constando as dimensões e área do terreno;

II - certidão de ônus reais;

III - certidão negativa de tributos municipais;

IV - mapa, em escala adequada, localizando a área em relação ao perímetro urbano, fornecendo as coordenadas georreferenciadas e a distância, em km; e

V - Termo de Compromisso de implantação das infraestruturas previstas nos incisos I, II, III, IV e V do artigo 9º desta Lei e apresentação de cronogramas físico-financeiro, com prazo máximo de 12 (doze) meses, a partir da aprovação final para a sua execução plena, bem como o compromisso de implantação dos serviços previstos nos incisos I, II e III do artigo 11.

Art. 15. Compete ainda, ao empreendedor, apresentar as anuências ambientais prévias do órgão responsável do Município.

CAPÍTULO VI
DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 16. Após a análise do anteprojeto do parcelamento, pelo órgão competente, aprovado o anteprojeto o interessado poderá solicitar a aprovação definitiva do projeto do parcelamento de acordo com as diretrizes estabelecidas.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



Parágrafo único. Não sendo aprovado o anteprojeto do parcelamento, o interessado deverá corrigir as divergências, submeter novamente a aprovação, quantas vezes necessárias até que todas as diretrizes sejam atendidas.

Art. 17. Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado solicitará a aprovação projeto do parcelamento juntando os seguintes documentos relativos ao imóvel:

- I - cópia aprovada do anteprojeto do condomínio das Chácaras de Recreio e de suas diretrizes;
- II - certidão atualizada da gleba ou do terreno, fornecida pelo registro de imóveis, com prova de domínio;
- III - certidão negativa de impostos e tributos municipais;
- IV - certidão negativa de ônus reais;
- V - cópia do levantamento topográfico, do cálculo analítico e da caderneta de campo, realizados por profissional responsável;
- VI - os desenhos, na escala 1:1.000 (um para mil) em 2 (duas) vias impressas, e cópia de toda documentação em formato PDF, assinadas, e do arquivo digital do projeto, com extensão em DWG e PDF, que conterão pelo menos:
 - a) a subdivisão das quadras e/ou em chácaras, com as respectivas dimensões e numeração;
 - b) o sistema de vias com a respectiva largura e nomenclatura;
 - c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias
 - d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas de uso público com a largura das pistas de rolamento e dos passeios;
 - e) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - f) a indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
 - g) orientação magnética e verdadeira;
 - h) o relevo do solo por meio de curvas de nível, de latitudes equidistantes de 1,00m (um metro);
 - i) cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, sistema de escoamento das águas pluviais e das servidas;
 - j) bosques e construções existentes, quando for o caso;
 - k) áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, se este for o caso;



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



I) quadro estatístico, ou planilha de áreas, contendo as áreas e percentuais de cada terreno (chácara), da área total alienável, das vias públicas, dos espaços livres ou de uso comum, da área de Reserva Legal (RL), das Áreas de Preservação Permanente (APP) e das demais áreas aqui não citadas.

VII - planta de localização do Condomínio em escala 1:10.000 (um para dez mil), contendo ao menos um ponto, de fácil localização, georreferenciado, baseado em pelo menos um dos marcos geodésicos espalhados na cidade, ou do ponto definido §1º do Art. 3º, preferencialmente;

VIII - projeto em arquivo digital com extensão em DWG e PDF assinadas, do sistema de captação, tratamento e distribuição de água potável, da coleta e tratamento final do esgoto, da rede de energia elétrica e iluminação pública, da rede de escoamento das águas pluviais e superfícies, canalização em galerias, com indicação de obras e (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação de novos logradouros.

IX - outras informações que forem necessárias, para subsidiar o pedido de parcelamento;

X - Laudo Ambiental caso necessário, devidamente elaborado por profissional habilitado;

XI - Placo de Controle Ambiental (PCA);

XII - Memorial Descritivo;

XII- As Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e o Registro de Responsabilidade Técnica – RTT de todos os profissionais que elaborarem seus trabalhos;

XIV - cronograma de execução;

XVI - cronograma de arborização das vias e áreas verdes, com a indicação das espécies; e

XVII - Termo de Compromisso, no qual o empreendedor se compromete a:

a) manter as áreas verdes e arborização, atendendo a legislação municipal; e

b) executar o projeto na forma aprovada pelo Município.

§ 1º Para os terrenos de maior dimensão, a planta a que se refere o Inciso VII deste artigo, será dividida em pranchas que não excedam o formato A0 e com superposição de 10% (dez por cento), devendo neste caso, ser apresentada uma planta de conjunto em escala mais reduzida.

§ 2º As pranchas de projeto devem obedecer às características indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 3º O projeto deverá ser assinado em todas as cópias pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional responsável, devidamente registrado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



§ 4º Todos os documentos deverão ser assinados pelos responsáveis técnicos e pelo loteador ou responsável pelo empreendimento e protocoladas digitalmente, através dos meios disponibilizados pelo Município para a formalização do processo administrativo.

Art. 18. Aprovados os projetos do parcelamento e cumpridas todas as exigências legais, o órgão competente expedirá o Alvará de implantação do condomínio, autorizando o início efetivo das obras.

Art. 19. Dependerá da manifestação do Estado a aprovação pelo Município de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o parcelamento ou desmembramento localizar-se em áreas limítrofes ao Município ou abranger terras de outro Município; e

III - em parcelamentos que possam causar danos ao meio ambiente, uma vez comprovada a fragilidade do terreno para receber o empreendimento, quer por suas dimensões, quer pelo tipo de atividades que se pretende desenvolver, será consultado o órgão estadual ambiental e outros órgãos se necessário for.

CAPÍTULO VII
DA HOMOLOGAÇÃO E APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 20. O projeto de CCR ou desmembramento, diante do atendimento no disposto nesta lei, em face da aprovação pela Administração Municipal, obterá os seguintes documentos:

I - cópia de da Certidão de Área ZUCR, fornecida na consulta prévia, desde que atendidas as exigências preliminares;

II - aprovação nas plantas e memoriais descritivos do projeto urbanístico do parcelamento e dos projetos complementares, se aprovados forem;

III - expedição de certidão comprobatória de implantação de infraestruturas assumidas pelo loteador, expedida pelo órgão competente; e

IV - expedição do Decreto Municipal de aprovação e liberação do condomínio de Chácaras de Recreio.

Parágrafo único. O trâmite da análise do processo do parcelamento do CCR obedecerá aos mesmos critérios, no que for possível, da Lei Municipal de Parcelamento do Solo, para os procedimentos de:

I - solicitação das diretrizes urbanísticas e ambientais para fins do parcelamento;

II - solicitação das anuências ambientais e cartas de viabilidade técnica das concessionárias de serviço;

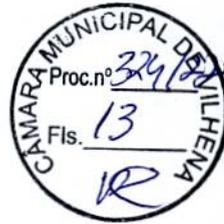
III - análise e parecer do anteprojeto do parcelamento para fins de chácaras de recreio;

IV - aprovação dos projetos complementares da infraestrutura e outros serviços e obras solicitadas nas diretrizes urbanísticas e ambientais;

V - solicitação do alvará de implantação do Condomínio;



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



VI - implantação do parcelamento com as obras e de infraestrutura;

VII - vistoria final, aprovação final e liberação do condomínio através de Decreto editado pelo Chefe do Poder Executivo; e

VIII - registro imobiliário do Condomínio em Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VIII
DAS MULTAS

Art. 21. As multas decorrentes da inobservância ao Art.22 deste capítulo terão autuação e processamento, para posterior julgamento pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Parágrafo único. A imposição de qualquer multa ou penalidade está sujeita ao respeito aos princípios do devido processo legal, aplicando-se o procedimento disposto na legislação tributária municipal.

Art. 22. Aos infratores das disposições contidas nesta lei aplicar-se-á, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, multas cujo montante é fixado em UPF- Unidade de Padrão Fiscal do Município vigente a época, nos seguintes casos e valores:

I - ao profissional responsável ou autor do projeto, conforme o caso:

a) que deixar de indicar a função ou título profissional nos projetos, cálculos e memoriais: 50 UPF;

b) que falsear cálculos ou memoriais justificativos dos projetos, ou apresentá-los em desacordo com este, desde que se comprove má fé: 50 UPF;

c) que apresentar o projeto em desacordo com o local ou falsear medidas, cotas ou outras indicações, desde que comprove má fé: 100 UPF;

d) que assumir a responsabilidade técnica pela execução das obras de infraestruturas e implantação do empreendimento, e não as dirigir efetivamente: 200 UPF;

e) que executar obras sem necessária licença, desrespeitando as disposições relativas ao parcelamento ou desmembramento, estabelecidas nesta Lei: 500 UPF;

f) que prosseguir na execução de obra embargada, por dia: 100 UPF; e

g) que deixar de afixar junto ao empreendimento, em local visível, placa com sua identificação profissional, endereço comercial ou residencial: 50 UPF.

II - ao empreendedor:

a) que deixar de colocar placa na obra, qualificando o empreendimento, número do processo de aprovação junto a Prefeitura Municipal: 200 UPF;

b) que assumir responsabilidade pela execução de obra que cabe ao profissional habilitado, nos termos da legislação pertinente: 400 UPF;



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



- c) que não cumprir intimação para fechar o terreno, no caso de paralisação das obras de abertura de rua ou logradouros;
- d) que abrir, ou prosseguir, na abertura de rua ou logradouro sem prévia licença ou aprovação da Administração Municipal ou depois de expirada ou cancelada a licença: 1.000 UPF;
- e) que vender lote em condomínio ou desmembramento aprovado sem mencionar as exigências desta lei: 100 UPF por lote vendido;
- f) que omitir na escritura ou contrato particular de compromisso de compra e venda os encargos e obrigações assumidas pelo proprietário com a Administração Municipal: 100 UPF por lote vendido; e
- g) que executar obras de abertura de rua ou logradouro sem que obedeça a todos os detalhes no projeto aprovado pela Administração Municipal: 200 UPF;

Parágrafo único. As multas previstas neste artigo serão recolhidas no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da notificação, sob pena de inscrição em dívida ativa.

CAPÍTULO IX
DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Art. 23. A Administração Municipal não assume qualquer responsabilidade pelas diferenças que possam surgir nas dimensões e áreas das chácaras, em relação às indicadas nas plantas aprovadas, nem pelos prejuízos causados a terceiros em consequência do licenciamento para o arruamento, parcelamento e execução das respectivas obras.

Art. 24. Não será aprovado o CCR que não apresente definição de quadras, se houver, com demarcação em marcos de concreto, das chácaras, áreas consideradas de uso em comum e sistema viário.

Art. 25. Não será concedido, pela Administração Municipal, alvará de licença de construção para qualquer edificação, independentemente de sua finalidade nos condomínios ou desmembramentos não aprovados e não reconhecidos pela municipalidade, ficando as mesmas sujeitas a embargos conforme legislação municipal específica.

Art. 26. Não será permitida, sob qualquer pretexto a instalação de estabelecimentos comerciais, de serviços ou industriais, de qualquer porte, na área interna e exclusiva do condomínio de Chácaras de Recreio.

Parágrafo Único. Somente será permitido estabelecimento comercial ou de serviços, de pequeno porte, desde que localizado na parte externa do condomínio, tendo o seu acesso independente e voltado para a via pública externa, e que seu uso e ocupação não cause transtornos aos moradores do Condomínio.

CAPÍTULO X
DA COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO

Art. 27. Compete ao Município quanto ao parcelamento de solo de que prevê esta Lei:



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



I - obrigar a sua subordinação as necessidades locais, inclusive quanto à destinação das áreas, de modo que permita o desenvolvimento local adequado, quanto ao uso e ocupação do solo;

II - recusar sua aprovação, por critérios técnicos e urbanísticos e devidamente justificados, ainda que seja para evitar o número excessivo de chácaras, ou conseqüente a necessidade do aumento de investimentos em obras de infraestrutura subutilizadas e do aumento do custeio de serviços públicos;

III - fiscalizar a ocupação da macrozona, visando coibir implantações irregulares e clandestinas do parcelamento do solo;

IV - fiscalizar a implantação do parcelamento aprovado pela Administração Municipal verificando se as diretrizes urbanísticas e ambientais e as obras de infraestrutura estão obedecendo aos critérios estabelecidos; e

V - Encaminhar à Câmara Municipal, todo e qualquer requerimento de parcelamento do solo na modalidade de Condomínio de Chácaras, informando o Poder Legislativo dos pedidos e do andamento da ocupação das áreas urbanas especiais, determinadas por esta Lei.

CAPÍTULO XI

DO CANCELAMENTO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO OU DESMEMBRAMENTO

Art. 28. Para efeito de cancelamento de um projeto de condomínio ou desmembramento já aprovado pela Administração Municipal, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I - requerimento com a respectiva solicitação;

II - certidão do Cartório Registro de Imóveis da Comarca que comprove que não houve nenhuma averbação de venda de chácaras a terceiros dentro do empreendimento;

III - declaração do proprietário de que não houve qualquer promessa ou compromisso de compra e venda de chácaras a terceiros dentro do empreendimento, respondendo civil ou judicialmente pela sua evicção;

IV - cópia original ou autenticada do mandado judicial de cancelamento expedida aos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca; e

V - cópia original de duas publicações de declaração de cancelamento editadas em jornal de circulação local, no intervalo mínimo de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO XII

DA INDIVISIBILIDADE DAS CHÁCARAS

rt. 29. Fica determinado nesta Lei, que as chácaras contidas nos projetos de condomínios e desmembramentos, aprovados posteriormente a sua vigência, não poderão ser unificados, desdobrados ou fracionados sob nenhum aspecto, mesmo em causa mortis, devendo, portanto, constar em forma de cláusula no contrato padrão de compromisso de venda e compra das chácaras.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



Parágrafo Único. A disposição no caput deste artigo é aplicada para os terrenos, ou chácaras, cuja subdivisão não contemple o determinado pelo Art. 8º, II, a desta Lei, que estabelece a área mínima da chacara em 1.200m² (mil e duzentos metros quadrados).

CAPÍTULO XIII
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 30. Os parcelamentos existentes, não regularizados dentro, até a data de publicação desta Lei, obedecerão aos seguintes critérios:"

- I - atender as exigências estabelecidas no Art. 5º incisos I ao VII e parágrafo único;
- II - atender as exigências da infraestrutura estabelecidas no Art. 9º e seus incisos;
- III - no que for possível, atender as demais exigências desta Lei e da Lei Municipal do Parcelamento do Solo e demais legislações, sejam urbanísticas ou ambientais, como se fosse um novo condomínio;

§1º Será dispensado do cumprimento da exigência da área mínima das chácaras, desde que elas possuam áreas já parceladas, inferior ao estabelecido no inciso II do Art. 8º, anterior a publicação desta Lei, limitadas a 1.000,00m² (mil metros quadrados).

§2º Em situações em que o parcelamento do solo não atender ao Inciso II do Art. 7º, a critério da municipalidade, a Reserva Legal (RL), correspondente a 20% (vinte por cento) da área total do terreno, será doada e aceita em outro local dentro do território do Município.

Art. 31. Serão de responsabilidade dos interessados todas as despesas decorrentes da regularização de que trata a presente Lei.

Art. 32. O prazo para requerer a regularização dos parcelamentos já existentes, enquadrados no artigo anterior, é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da promulgação desta Lei, prorrogáveis mediante Decreto.

Parágrafo único. Em não sendo atendido o prazo para requerer a regularização do parcelamento existente, e ainda não regularizado, será aplicado multa correspondente a 1.000 UPFs, sendo este valor reaplicado, a cada período de 180 (cento e oitenta) dias, até a data da solicitação de regularização do mesmo.

Art. 33. Cumpridas todas as exigências, estabelecidas nesta Lei, para a regularização dos parcelamentos irregulares existentes e situados na Zona Periurbana, a Administração Municipal emitirá o competente Decreto Municipal, assinado pelo Chefe do Poder Executivo, tomando regular o parcelamento, permitindo assim o seu posterior registro em Cartório de Registro de Imóveis,

CAPÍTULO XIV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 34. A regularização dos núcleos, ou parcelamentos já existentes, ou futuros, não implica no reconhecimento ou assunção pela Administração Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo seu empreendedor, junto aos adquirentes das unidades imobiliárias ou chácaras e, também não o isenta ou a anistia das responsabilidades legais pela prática do parcelamento ilegal do solo, enquanto não ocorrer sua completa regularização.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



Art. 35. Serão corresponsáveis os loteadores e os condôminos das chácaras dos condomínios, tanto os regularizados quanto os novos, pelas despesas correspondentes aos serviços públicos e manutenção das áreas de uso em comum a seguir:

- I - manutenção e conservação das vias públicas internas ao Condomínio, de veículos e de pedestres;
- II - limpeza das vias públicas e coleta do lixo;
- III - manutenção e poda das árvores das áreas verdes e das vias;
- IV - manutenção e conservação da rede de energia elétrica e da iluminação pública, bem como o pagamento do consumo mensal para com a concessionária;
- V - manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais;
- VI - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que selam pela segurança e bem-estar da população; e
- VIII - outros serviços e obras internas.

Art. 36. Os proprietários das chácaras, ou condôminos, assinarão Termo de Compromisso comprometendo-se a utilizar os equipamentos urbanos e comunitários existentes e situados na área urbana, renunciando à exigência da implantação de tais equipamentos nas imediações do Condomínio.

Art. 37. Em se tratando de área urbana especial as edificações que vierem a ser construídas obedecerão aos critérios e exigências do Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 38. As questões não abordadas e omissas pela presente Lei serão definidas pela Lei do Parcelamento do Solo do Município de Vilhena.

Art. 39. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal
Vilhena (RO), 09 de dezembro de 2022.


Ronildo Pereira Macedo
PREFEITO EM EXERCÍCIO