**ESTADO DE RONDONIA**

**PODER LEGISLATIVO**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FELIPE D’OESTE**

LEI Nº 252/2006

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de São Felipe e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São Felipe D’Oeste, Estado de Rondônia, Sr. Volmir Matt, no uso das suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e fica sancionada a seguinte

**Lei**

Art. 1º - Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§1º - Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação – compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação – efetivada pelo Município, de acordo com planos de prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

§2º - O loteador poderá efetuar projeto de loteamento em etapas, solicitando o licenciamento da etapa conforme for feita a execução, desde que cumpridas as formalidades previstas nesta Lei.

Art. 2º - O responsável pelo loteamento deverá destinar, de forma não onerosa, dentro do loteamento, áreas públicas específicas destinadas à construção de praças, escolas ou outros equipamentos públicos, comunitários, bem como as áreas destinadas as vias públicas, logradouros, ou servidões, procedendo a devida transferência à Municipalidade.

Art. 3º - A destinação de área pública, em loteamento, não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) do total da área loteada.

**Parágrafo Único** – Nas áreas destinadas a praças e escolas podem ser implantados outros equipamentos públicos comunitários, a critério da Municipalidade.

Art. 4º - É de responsabilidade do loteador a execução e arborização das vias e praças e a execução dos equipamentos públicos urbanos, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes, além do fornecimento das placas de denominação de logradouros e das obras de demarcação de lotes e quadras constantes nos projetos aprovados.

§1º - Na hipótese de incidirem Vias Arteriais, caberá ao loteador a execução das obras de urbanização.

§2º - As vias públicas urbanas deverão ser estendidas até a rede oficial existente.

§3º - O loteador é responsável direta e exclusivamente, pelo fornecimento da infraestrutura básica pela execução de ruas, praças e equipamentos públicos, de acordo com as regulamentações dos órgãos Federais, Estaduais e Municipais, devendo providenciar junto aos órgãos competentes as devidas instalações, ficando proibida a venda de qualquer lote sem a instalação e fornecimento de tais serviços, sob pena de lei, iniciada a comercialização sem o cumprimento deste artigo, ser procedido o embargo imediato do loteamento e a proposição imediata de medida judicial visando a garantia efetiva de bens suficientes do loteador ou responsáveis pela comercialização, que garantam as despesas relativas a instalação e fornecimento de tais serviços.

§4º - Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Art. 5º - O licenciamento das obras de urbanização deve ser requerido à Prefeitura Municipal de São Felipe D’Oeste, através do seu Departamento próprio, instruído de todos os documentos e plantas, elaborados por profissional próprio, devidamente registrado no seu órgão ou classe.

**Parágrafo Único** – Juntamente com o pedido de licenciamento, deverão ser apresentadas as demais licenças Federais, Estaduais e Municipais, exigidas na Legislação em vigor, inclusive as que são expedidas por órgãos ambientais.

Art. 6º - Após concedida a Licença prevista no artigo anterior, o loteador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a realização das obras de urbanização obrigatórias.

§1º - O prazo referido neste artigo poderá ser prorrogado, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, tantas vezes quantas forem necessárias, em função de interesse público.

§2º - caso o prazo previsto no artigo anterior não seja cumprido e não havendo revogação, e tendo a Municipalidade que realizar obras para garantia dos padrões previstos em Lei e para garantia também dos direitos dos compradores, deverá orçar o custo total dos serviços e materiais e ingressar de forma imediata com a competente ação Judicial visando o ressarcimento dos sérvios realizados e dos serviços futuros necessários.

§3º - O pagamento dos valores previstos no parágrafo anterior, não elidem o loteador ou seu responsável do pagamento de eventuais indenizações relativas a danos causados ao Poder Público ou a terceiros.

Art. 7º - A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades previstas em regulamentação – garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro-garantia, em valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceitas pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, a qual deverá ser, no mínimo, equivalente a 60% (sessenta por cento) da área dos lotes.

§1º - A garantia poderá ser liberada à medida em que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§2º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento.

§3º - Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos pelo município e pelas Cooperativas Habitacionais Autogestionárias com a anuência do órgão público responsável pela política habitacional.

§4º - A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

I – o valor do bem oferecido para segunda hipoteca dever ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

II – comprovação pelo loteador de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira.

Art. 8º - A municipalidade poderá intervir na execução do loteamento sem a devida licença, ou em desacordo com o projeto aprovado. A Municipalidade poderá intervir na execução do loteamento para evitar danos aos compradores e garantir os padrões previstos para o desenvolvimento da cidade e ainda quando verificado que o loteamento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, notificando o loteador.

§1º - Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do art. 40 e seus parágrafos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, ressarcindo-se de despesas de implantação de infraestrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§2º - Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, a expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos urbanos instituídos em lei.

Art. 9º - Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo, serão observadas as limitações especificas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidas por legislação específica.

§1º - O município poderá estabelecer condições para edificação na forma de limitação administrativa.

§2º - As áreas originalmente identificadas como não-edificáveis, mas que são passíveis de edificação mediante cumprimento de condições específicas, serão identificadas, nos projetos como áreas com limitação administrativa.

§3º - O Município exigirá a preservação de árvores imunes ao corte, conforme lei específica, e a reserva de faixas marginais em torno das nascentes e olhos d’água, bem como ao longo dos cursos d’água, sendo que, neste caso, observará:

I – faixa marginal de proteção de águas superficiais, destinada à manutenção do manancial hídrico e demais bens ambientais;

II – faixa não-edificável, destinada a equipamento de serviços públicos de drenagem pluvial e esgotamento sanitário.

§4º - Os critérios para dimensionamento e destinação das faixas marginais serão regulamentados pelo Poder Executivo, observados os termos indicados pelos órgãos competentes e a compatibilidade com as legislações federais, estadual e municipal competentes.

§5º - O Poder Executivo fará constar no documento inicial do processo de edificações e parcelamento do solo as áreas sujeitas às limitações administrativas, bem como os condicionantes constantes dos parágrafos anteriores, quando os imóveis objeto de licenciamento forem total ou parcialmente atingidos por qualquer limitação.

Art. 10 – Nas zonas identificadas como problemáticas quanto à drenagem urbana, a critério do órgão técnico competente, deverão ser construídos, nos lotes edificados, reservatórios de retenção de águas pluviais.

**Parágrafo Único** – O zoneamento, as dimensões e a vazão do reservatório de águas pluviais serão definidos por decreto do Poder Executivo.

Art. 11 – A municipalidade poderá, a critério do Prefeito Municipal, realizar obras de urbanizações, incluídas aberturas e cascalhamento de ruas, compensando o valor despendido, inclusive de mão-de-obra e serviços, em imóveis dentro do loteamento aprovado.

§1º - O valor dos sérvios deverá ser objeto de planilha descritiva, apontando valores específicos.

§2º - O valor dos imóveis a serem transferidos para a Municipalidade como compensação de serviços, deverão seguir os mesmos padrões dos preços praticados nas vendas, não podendo sofrer qualquer tipo de valoração adicional.

§3º - A compensação de valores deverá ser objeto de instrumento próprio, firmado pelo loteador, dando ciência e concordância do compromisso e autorizando o cadastramento imediato em nome da municipalidade.

§4º - A compensação poderá se dar através de imóvel em outro local, dentro do município desde que seja aceito pelo Poder Público Municipal por ser de interesse público.

Art. 12 – A compensação prevista no artigo anterior, não desobriga o loteador ao cumprimento do previsto no art. 3º desta Lei.

Art. 13 – Os lotes, na área urbana do Município de São Felipe D’Oeste, não poderão ter área menos que os 450 m2, devendo, sempre que possível, ser observadas as metragens de 15 metros de frente e fundos por 30 metros de laterais.

§1º - Os lotes urbanos parcelados com área menor que a prevista no caput deste artigo, na data de publicação desta lei, serão considerados regulares para todos os efeitos, ficando vedado, a partir de então, o parcelamento por loteamentos comerciais ou desmembramento de lote já existentes, que caracterize metragem inferior.

§2º - Os loteamentos considerados populares, nos termos da Legislação vigente, poderão ter metragem inferior, não podendo totalizar menos de 200 m2 (duzentos metros quadrados), contando, sempre que possível, de 10 metros de frente e fundos, por 20 metros de laterais.

Art. 14 – Para a caracterização de Loteamento Popular, além de outras exigências legais, o Loteador deverá comprovar que os imóveis são destinados a moradia de pessoas de baixa renda, oferecendo formas específicas de financiamento com baixos juros e, sempre que possível, através de instituição financeira oficial.

Art 15 – Os loteamentos serão lançados no Protocolo da Municipalidade, obedecendo a sequência de quadras, e com devida numeração sequencial de lotes, após devidamente regularizados e licenciados.

Art. 16 – 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;

II – Em terrenos que tenha sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que seja previamente saneado;

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 poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 18 – Os pedidos de aprovação e licenciamento de loteamentos, deverão, além dos demais documentos exigidos por Leis Federais, Estaduais e Municipais, ser instruídos também com os seguintes documentos:

I – Documentos que comprovem a propriedade do Imóvel a ser loteado;

II – Cópia dos documentos pessoais do proprietário do Imóvel a ser loteado;

III – Procuração por instrumento Público, contendo poderes para promover o loteamento;

IV - Desenhos relativos ao Loteamento.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I – a subdivisão das quadras 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, arcos, pontos de tangência a ângulos centrais das vias;

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

V – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

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

II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem 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;

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

Art. 19 – Examinada a documentação e encontrada em ordem, a Prefeitura Municipal de São Felipe D’Oeste, fará publicar edital do pedido de licença do Loteamento no Mural da Prefeitura, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da publicação.

**Parágrafo Único** – Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o lançamento do Cadastro da Prefeitura.

Art. 20 – A não observância dos preceitos legais e a realização de loteamento sem o cumprimento das normas, constitui crime, nos termos do art. 50, 51 e 52 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1997, alterada pela Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 21 – Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e da aprovação da Prefeitura Municipal, segundo as exigências da Legislação pertinente.

Art. 22 – Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regulamentação da presente Lei através de Decreto.

Art. 23 – Os casos omissos na presente Lei serão resolvidos aplicando-se, subsidiariamente a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

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

Art. 25 – Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Felipe D’Oeste, quatorze dias do mês de setembro do ano de dois mil e seis.

VOLMIR MATT

Prefeito Municipal