



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

Mensagem Nº 405/GP/2019

A Sua Excelência o Senhor

Vereador José Cláudio Gomes da Silva
Presidente da Câmara Municipal de Jarú



Senhor Presidente,

Tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa digna Câmara Municipal, o Projeto de Lei Municipal n. 2642/GP/2019, que **“DISPÕE SOBRE AS EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES, RESIDÊNCIAS GEMINADAS E LOTEAMENTOS FECHADOS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE JARU, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

Nobres Vereadores, o desenvolvimento urbano é crescente e a busca pela casa própria é um anseio notório no meio da sociedade.

Não é incomum a lançamento de empreendimentos visando o parcelamento do solo urbano por meio de loteamentos, construção de residências geminadas e edificações multifamiliares.

Havendo a necessidade de normatizar tal atividade, até mesmo para atribuir segurança aos eventuais adquirentes e proprietários de novas edificações, o presente projeto de lei é apresentado, de forma a conferir legitimidade à administração pública para exigir o cumprimento da legislação no que se refere aos requisitos mínimos para aprovação de novos loteamentos, edificações multifamiliares e residências geminadas.

Tal aprovação e fiscalização tem ainda a finalidade de revestir de segurança física as edificações que porventura venham a ser executadas.

Ademais, considerando a necessidade de atento acompanhamento do desenvolvimento urbano, a efetiva fiscalização da execução dos serviços a serem



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

prestados pelos empreendedores torna-se imprescindível para evitar a sobrecarga do executivo na prestação de serviços públicos que eventualmente se tornem necessários em razão do crescimento desordenado da zona urbana.

Assim, por sua inquestionável relevância e interesse público, encaminho a esta edilidade o presente projeto, a fim de que seja apreciado, discutido e por fim aprovado, nos termos da Lei Orgânica Municipal, bem assim na forma do Regimento Interno da Casa.

Jaru/RO, 23 de abril de 2019

JOÃO GONÇALVES SILVA JÚNIOR
Prefeito do Município de Jarú



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2642/GP/2019

“DISPÕE SOBRE AS EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES, RESIDÊNCIAS GEMINADAS E LOTEAMENTOS FECHADOS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE JARU, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JARU, Estado de Rondônia, no exercício de sua competência legal;

FAZ SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE JARU** aprovou e eu sanciono a seguinte:

LEI

Art. 1º - Esta Lei define regras e critérios para Edificações Multifamiliares, Residências Geminadas e Loteamentos Fechados no âmbito do município de Jarú.

Art. 2º - As edificações residenciais multifamiliares possuirão sempre:

- I – portaria com caixa de distribuição de correspondência;
- II – local para coleta de lixo ou resíduos de sua eliminação;
- III – equipamentos para extinção de incêndio, de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Rondônia;
- IV – área de recreação, nunca inferior a 40 m² (quarenta metros quadrados);
- V – local para estacionamento ou guarda dos veículos;
- VI – instalação de tubulação para antenas de TV;
- VII – instalação de tubulação para telefones e rede de internet;
- VIII – as paredes comuns das residências obedecerão aos requisitos estabelecidos no Código de Obras e demais normativos competentes.

Art. 3º - Consideram-se residências geminadas 2 (duas) unidades de moradias contíguas, que possuam uma parede em comum.

Art. 4º - Em cada lote será permitida a construção de, no máximo, 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2642/GP/2019

(duas) casas geminadas, desde que:

- I – constituam um único motivo arquitetônico;
- II – respeitem todas as disposições desde Código, que lhes forem aplicáveis e também a legislação referente ao Código de Obras;
- III - as paredes comuns das residências obedecerão aos requisitos estabelecidos no Código de Obras e demais normativos competentes.

Art. 5º - Considera-se loteamento fechado o parcelamento do solo realizado em área fechada, podendo ter o seu acesso controlado, porém não impedido, por Associação dos Proprietários do loteamento, constituída sob forma de pessoa jurídica.

§1º - Para fins de aprovação e registro, conceitua-se o loteamento fechado como a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e/ou prolongamento de vias existentes, assim como de logradouros públicos, devendo a gleba ser fechada no todo ou em parte do seu perímetro, de modo a permitir o controle de acesso à parte fechada, cabendo aos proprietários o custeio da manutenção das obras e dos serviços urbanos realizados nessa área.

§2º - A constituição de loteamento fechado somente será autorizada quando os loteadores submeterem sua administração à Associação dos Proprietários, constituída sob forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade administrativa.

Art. 6º - Considera-se loteamento fechado o loteamento que na sua implantação for fechado no todo ou em parte do seu perímetro, com muros.

Art. 7º - Somente serão permitidos loteamentos fechados quando a área



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2642/GP/2019

total fechada, considerando-se a área de lotes e áreas públicas, for de no máximo 200.000 (duzentos mil metros quadrados).

Art. 8º - Todo loteamento urbano, ficam sujeitos à prévia aprovação do Município, através de seus departamentos técnicos e a observância das Leis vigentes.

§1º - Para o exame do loteamento projetado, o interessado deverá apresentar memorial, plantas de demais documentos exigidos pela legislação federal, estadual e municipal pertinentes, atendendo as exigências urbanísticas locais estabelecidas em Regulamento, de conformidade com Código de Obras, Postura e demais normativos.

§2º - O Município poderá recusar a aprovação de loteamentos para evitar excessivo número de lotes ociosos, com o conseqüente aumento de custeio dos serviços.

§3º - As obras ou edificações que se iniciarem ou se concluírem em desacordo com as normas urbanísticas locais, ficam sujeitas a embargo administrativo e à demolição, sem qualquer indenização por parte do Município.

Art. 9º - As áreas destinadas às vias de circulação e ao sistema de lazer, serão objeto de permissão de uso outorgada à Associação dos Proprietários.

§1º - A outorga da permissão de que trata este artigo deverá obedecer às seguintes exigências e procedimentos:

- I – requerimento ao Município, através de pedido de diretrizes, específico para a execução desta modalidade de loteamento;
- II – a anuência do Município dependerá de parecer favorável de uma Comissão específica para este fim, de no mínimo 3 (três) servidores, sendo 2 (dois) de carreira,



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2642/GP/2019

após anuência dos departamentos técnicos;

III – aprovado o loteamento, com obediência às diretrizes traçadas, e após seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, será outorgada a permissão de uso de que trata este artigo.

§2º - Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, a título gratuito, permissão de uso das vias de circulação e das áreas que compõem o sistema de lazer.

§3º - Do instrumento deverá constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos objeto da permissão de uso.

Art. 10 - As vias e arruamentos deverão ser dotados dos seguintes melhoramentos:

- I – guias, sarjetas e pavimentação asfáltica em CBUQ;
- II – galerias de águas pluviais;
- III – rede de água potável, com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional;
- IV – rede de esgoto sanitário com as respectivas ligações para cada lote.
 - a) Quando o município possuir infraestrutura de esgotamento sanitário implantada, fica o loteador obrigado a efetuar a interligação da rede de esgoto do loteamento à rede de esgoto do município, nos termos da legislação ambiental vigente.
 - b) Quando o município não possuir infraestrutura de esgotamento sanitário, fica o loteador obrigado a implantar estação de tratamento de esgoto própria para o loteamento, nos termos da legislação ambiental vigente;
- V – rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- VI - macro e micro drenagem e manejo pluvial, considerando drenagens superficiais e profundas, quando necessário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2642/GP/2019

Art. 11 – Além dos requisitos exigidos nesta Lei, por ocasião dos pedidos de licença para loteamentos, arruamentos ou conjuntos habitacionais, os interessados deverão apresentar, para aprovação, ainda, os seguintes elementos:

- I – projetos de guias, sarjetas e pavimentação, baseados nas normas e especificações exigidos em Lei;
- II - projeto completo da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e a forma de prevenção contra efeitos deletérios;
- III - projeto completo da rede de água potável, incluindo a fonte abastecedora e o volume de alimentação;
- IV - projeto completo da rede de esgotos sanitários, incluindo o local e a forma de lançamento de resíduos ou de tratamento;
- V - projetos completos das redes de esgotos de águas pluviais em vielas sanitárias;
- VI - projeto completo da rede de energia elétrica, domiciliar e pública;
- VII - previsão de espaço para equipamentos urbanos, para serviços públicos ou de utilidade pública nos loteamentos fechados:
 - a) mínimo de 5% (cinco por cento) da área total reservada a Equipamentos Públicos;
 - b) mínimo de 5% (cinco por cento) da área total destinada a construção de praças públicas;
 - c) mínimo de 10% (dez por cento) da área total reservado para áreas verdes, não computadas Áreas de Preservação Permanente (APPs) definidas por lei; e
 - d) mínimo de 20% (vinte por cento) da área total; destinado ao sistema viário.
- VIII - demonstração técnica da viabilidade de execução, pelo proprietário, dos melhoramentos e serviços a que se referem os incisos I a VII deste artigo, devendo observar a programação apresentada no pedido de licença.

Art. 12 – As ruas não poderão ter largura total inferior a 14,00 (quatorze) metros, nem leito carroçável inferior a 7,00 (sete) metros. As avenidas não poderão ter largura total inferior a 27,00 (vinte e sete) metros, nem leito carroçável inferior a 8,00 (oito) metros e canteiro central com 5,00 (quatro) metros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2642/GP/2019

Art. 13 – Os coeficientes de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos a serem observados para edificação nos lotes de terreno deverão atender as exigências próprias do Código de Obras e demais normativos inerentes ao assunto.

Art. 14 – Os lotes situados nos loteamentos fechados deverão ter a área mínima exigida para a zona de uso em que se situar o loteamento, onde poderão ter área mínima de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com frente mínima de 15,00m
(quinze metros).

Parágrafo Único - Após aprovação do Loteamento, não será permitido a subdivisão, desdobro de lotes nos loteamentos fechados e Condomínios Fechados.

Art. 15 – O comprimento das quadras não poderá exceder a 250,00 (duzentos e cinquenta) metros, sendo que deverá ser separada por arruamentos.

Art. 16 – As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, e deverão estar situadas externamente, e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 17 – A Associação dos Proprietários deverá assumir, formalmente, a obrigação de desempenhar no loteamento, respeitadas as legislações específicas, os serviços enumerados no art. 18, em compensação pela permissão de uso das vias de circulação internas e do sistema de lazer correspondentes.

Art. 18 - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

I - os serviços de manutenção e poda das árvores, que, quando necessário, terão que

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2642/GP/2019

ser devidamente autorizado pelo Departamento de Meio Ambiente;

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar poderá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV - limpeza das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - manutenção, consumo e conservação da rede de iluminação pública, bem como reembolso a Prefeitura Municipal de Jarú, dos custos referentes ao consumo de energia elétrica dos pontos de luz existentes nas áreas públicas internas ao loteamento;

VII - outros serviços que se fizerem necessários;

VIII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

§ 1º - A Associação dos Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com Órgãos públicos ou entidades privadas.

§ 2º - O reembolso a que se refere o inciso VI do presente artigo será calculado com base no número de lâmpadas existentes na rede de iluminação pública, multiplicado pela (s) respectiva (s) potência (s) das lâmpadas, pelo consumo dos reatores, pelo número de horas em que as lâmpadas ficam acesas e pelo número de dias do mês, dividido por 1.000 (mil), para obtenção do consumo em KW/h, observados, ainda, os seguintes critérios:

I - o consumo dos reatores será estimado em 8% (oito por cento) da potência de cada lâmpada;

II - será considerado de 12(doze) horas, o período de tempo diário em que as lâmpadas ficam acesas;

III - a tarifa de energia elétrica adotada para o reembolso será a mesma utilizada pela

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2642/GP/2019

Eletrobrás, para a emissão da fatura de cobrança da tarifa de iluminação pública da Prefeitura Municipal de Jarú, incluídos os encargos.

Art. 19 - Caberá ao Município de Jarú a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 20 - Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, o Município de Jarú assumi-los-á, determinando o seguinte:

I - perda do caráter de loteamento fechado;

II - pagamento de multa correspondente a 10 UPFM, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo Único - Quando o Município de Jarú determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pelo Município de Jarú, cabendo a Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 21 - Condições urbanísticas especiais poderão ser propostas pelo loteador, as quais serão objeto de estudos por parte do Município, desde que não contrarie esta lei e a de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 22 - Após a liberação do loteamento fechado, a utilização de suas áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a permissão de uso, poderão ser objeto de regulamentação própria a ser estabelecida pela Associação dos Proprietários.

§ 1º - As áreas públicas destinadas ao sistema de lazer poderão ser distribuídas dentro e fora do loteamento fechado, atendendo as diretrizes

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2642/GP/2019

estabelecidas, não podendo ter sobre si construções de caráter permanente, que descaracterizem o sistema de lazer.

§ 2º - As áreas destinadas a fins institucionais terão frente para via pública e não poderão ser objeto de fechamento, devendo estar liberadas ao Poder Público para a implantação de equipamentos sociais necessários a região em que se situar.

§ 3º - As divisas da parte fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pela Associação dos Proprietários e submetido a aprovação do Município.

Art. 23 - Será permitido a Associação dos Proprietários, controlar o acesso a área fechada do loteamento.

Parágrafo Único - Para que a Associação promova o controle referendado no caput deste Artigo, poderá construir guaritas em suas entradas, com metragem máxima de 50,00 m², desde que não interfira no trânsito externo do loteamento.

Art. 24 - As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 25 - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender as exigências definidas pelas leis municipais vigentes, para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Art. 26 - Após a publicação do Decreto de outorga da permissão de uso,

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2642/GP/2019

a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto de regulamentação própria pela entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Art. 27 - Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários.

Parágrafo Único - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão do uso segundo esta Lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 28 - As penalidades previstas nesta Lei serão processadas através de Auto de Inflação e Imposição de Multa, que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e do qual deverá constar obrigatoriamente:

- I - data da lavratura;
- II - nome e localização do loteamento;
- III - descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;
- IV - dispositivo legal infringido;
- V - penalidade aplicável;
- VI - assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo Único - Após a lavratura do Auto de Infração e Imposição de

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jarú/RO CEP: 76.890-000.

Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@iaru.ro.gov.br. CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2642/GP/2019

Multa, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no órgão oficial do Município.

Art. 29 - As Associações de Proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na (s) entrada (s) do loteamento fechado, placa (s) com os seguintes dizeres:

- a) Denominação do Loteamento;
- b) Permissão de Use Regulamentada pelo Decreto (nº e data) nos termos da Lei Municipal (nº e ano) outorgada a (razão social da associação, no do CGC e/ou Inscrição Municipal).

Parágrafo Único - As demais informações necessárias sobre as placas (tamanho, modelo, etc.) serão repassadas pela Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Fazenda.

Art. 30 - Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade, a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

Art. 31 - A decisão definitiva que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado deverá ser cumprida no prazo de 10 (dez) dias contados da data da comunicação.

Art. 32 - A presente Lei não se aplica aos loteamentos que, na data de sua publicação, já tiverem seus processos protocolados ou aprovados, prevalecendo para estes a legislação anterior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2642/GP/2019

Art. 34 - Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2019.

Jaru/RO, 23 de abril de 2019

JOÃO GONÇALVES SILVA JÚNIOR
Prefeito do Município de Jaru