



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
SECRETARIA DE GABINETE DO PREFEITO

Fis. _____
Proc Nº _____

Ofício nº 639/SEGAP/2019

Jaru/RO, 14 de outubro de 2019

Excelentíssimo Senhor
José Cláudio Gomes da Silva
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
Jaru/RO

Assunto: Resposta ao ofício nº 073/CMJ/GP/2019

Senhor Presidente,

Ao cumprimenta-lo, em resposta ao ofício acima mencionado, venho por meio deste solicitar substituição do **Projeto de Lei Nº 2642/GP/2019**, protocolado nesta Casa de Leis, que "*DISPÕE SOBRE AS EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES, RESIDÊNCIAS GEMINADAS E LOTEAMENTOS FECHADOS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE JARU, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS*", pelo **Projeto de Lei nº 2734/GP/2019**.

Salientamos que tal substituição se faz necessária tendo em vista a realização de adequações que contemplam a realidade local e que foram trazidas na redação do projeto de lei nº 2734/GP/2019, que ora se apresenta.

Certo de contar com Vossa Colaboração, nos colocamos à disposição, para quaisquer outros esclarecimentos, renovando assim nossos votos de estima e apreço.


JOÃO GONÇALVES SILVA JÚNIOR
Prefeito do Município de Jaru

Elaborado por Amanda Vasconcelos Machado.

Rua: Raimundo Cantanhede, 1080 – Setor 02, Jaru/RO CEP: 76.890-000
Contato: (69) 3521-6445 - E-mail: gabinete@jaru.ro.gov.br CNPJ: 04.279.238/0001-59



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI Nº 2734/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 Jaru.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2734/GP/2019

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2734/GP/2019

implantação for fechado no todo ou em parte do seu perímetro, com muros.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2734/GP/2019

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, 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2734/GP/2019

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.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2734/GP/2019

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;

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.

Amo

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2734/GP/2019

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 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;

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.

Boiron

Parágrafo único - A Associação dos Proprietários poderá, a fim de dar



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2734/GP/2019

cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com Órgãos públicos ou entidades privadas.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2734/GP/2019

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2734/GP/2019

loteamento estiver localizado.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2734/GP/2019

VI - assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infestação e lavrou o auto.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE JARU
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 2734/GP/2019

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.

Art. 33 - Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2019.

Jaru/RO, 14 de outubro de 2019

JOÃO GONÇALVES SILVA JÚNIOR
Prefeito do Município de Jarú