LEI N. 3.644/PMC/2016

APROVA O LOTEAMENTO DENOMINADO RESIDENCIAL SANTA CLARA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS..

O PREFEITO DE CACOAL, no uso de suas atribuições legais, faz saber que o Poder Legislativo Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovado o loteamento denominado Residencial Santa Clara, situado no Lote Urbano nº. 69, da Quadra 26, do Setor 12, Área Urbana do município de Cacoal, com área total de 205.725,53m² (duzentos e cinco mil, setecentos e vinte e cinco metros e cinquenta e três centímetros quadrados), dividida em 13 quadras, enumeradas como Quadras de números 28 a 40.

Art. 2º O imóvel objeto do loteamento está incluído na Matricula n.º 31.438, de 24 de outubro de 2013, Ficha 01 no Livro 02 de Registro Geral de Imóvel da Comarca de Cacoal.

Art. 3º O Loteamento Residencial Santa Clara é constituído por uma área a ser loteada de 205.725,53 m² (100%), sendo:

Art. 4º O Loteamento Residencial Santa Clara é constituído por uma área de 205.725,53 m² (duzentos e cinco mil, setecentos e vinte e cinco metros e, cinquenta e três centímetros quadrados), sendo a área de 139.843,34 m² (cento e trinta e nove mil, oitocentos e quarenta e três metros e trinta e quatro centímetros quadrados) a ser loteada; 65.882,19 m² (sessenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e dois metros e, dezenove centímetros quadrados) referente Área de Preservação Permanente. A área a ser loteada fica assim distribuída:

I - Área de Arruamento igual a 38.938,87m², correspondente a 27,84%;
II - Área Verde igual a 9.411,26 m², correspondente a 6,73%;
III - Área Institucional igual a 14.274,66m², correspondente a 10,21%; e
IV - Área de Lotes igual a 77.218,55m², correspondente a 55,22%.

Parágrafo único. Toda a posse, *jus* e domínio das áreas identificadas nos incisos I, II e III, do *caput* deste artigo, bem como a Área de Preservação Permanente – APP descrita no *caput*, constantes do projeto urbanístico, passarão a integrar o domínio e patrimônio do Município de Cacoal, desde a data do registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, devendo as mesmas ser entregues ao Município com toda infraestrutura.

Art. 5º Ficam criadas neste ato a Zona Residencial Dez - ZR10 e, a Zona de Comércio e Serviço de Bairro Três – ZCSB 03, com os seguintes zoneamentos e parâmetros de uso do solo, a serem inseridos no Anexo I, Tabela 01 do Zoneamento e Tabela 04 de Uso do Solo da

Lei Municipal n. 2016/PMC/2006, alterada pela Lei n. 2.807/PMC/2011, que instituiu o Plano Diretor do Município de Cacoal:

TABELA 01 – DO ZONEAMENTO										
ZONA	USO	TESTADA (M)	ÁREA MÍN. (M²)	TX. OCUP. (%)	RECUO LATERAL (M)		RECUO FUNDO		RECUO FRONTAL (M)	GAB. MÁX (PAV)
					SEM ABERTURA	COM ABERTURA	SEM ABERTURA	COM ABERTURA		
ZR10	RES.	12,00	360,00	65	1º e 2º facultado	1º e 2º 1,50	1º e 2º facultado	1º e 2º 1,50	4,00	02pav.
		Esq. 15, 00³			2,00					
ZCSB	RES.	Conf. Zoneamento	Conf. Zoneamento	70	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 (01 lat.) Demais 4, 00	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4, 00	1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 Demais 4,00	1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00	4,00	Zoneamento + 02 pav.
	COM	Conf. Zoneamento	Conf. Zoneamento	70					1º facultado Demais 1,50²	Zoneamento + 02 pav.
	MISTO	Conf. Zoneamento	Conf. Zoneamento	70					1º facultado Demais 1,50²	Zoneamento + 02 pav.

TABELA 04 - USO DO SOLO				
Zona	Usos Permitidos	Usos Tolerados	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZR10	Habitações unifamiliares e coletivas	_____	_____	Grupos, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX

Art. 6º A área loteada esta dividida em 13 (treze) quadras, enumerada como Quadras de número 28 a 40 e, para efeito de uso e atividades, esta inserido em ZCSB 03 e ZR 10, seguindo as diretrizes do Plano Diretor do Município de Cacoal.

§ 1º Todos os lotes com frente para a Rua Projetada “A”, das Quadras 28, 29, 30, 31 e 32, no trecho entre a Avenida Castelo Branco (BR-364) e a Rua Projetada “L”, para efeito de uso e atividades consideram-se inseridos em Zona de Comercio e Serviço de Bairro Três - ZCSB 03, conforme Anexo I do Plano Diretor, Tabela 01 do Zoneamento e Tabela 04 do Uso do Solo, com taxa de ocupação de 70% (setenta por cento).

§ 2º Todos os demais lotes das demais quadras, para efeito de uso e atividades consideram-se inseridos em Zona Residencial Dez - ZR10, conforme Anexo I do Plano Diretor, Tabela 01 do Zoneamento e Tabela 04 do Uso do Solo, com taxa de ocupação de 65% (sessenta e cinco por cento).

Art. 7º O Loteamento Residencial Santa Clara fica reconhecido como Área Urbana, Bairro Vila Romana, Setor 12, Zona Fiscal 3.0.

Art. 8º No ato de registro do projeto do parcelamento serão caucionados em favor do Município de Cacoal todos os lotes da Quadra 37.

Art. 9º. O loteador esta obrigado a executar todos os serviços e infraestrutura necessários ao loteamento, num prazo de máximo de 04 (quatro) anos, contados da data de aprovação do loteamento, conforme cronograma físico-financeiro.

§ 1º São os serviços:

I – Rede de abastecimento e distribuição de água potável, compatível e interligada à rede pública já existente, bem como a implantação dos ramais de ligação de água;

II – Rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, de acordo com projetos aprovados pela concessionária do serviço;

III – Rede de coleta de esgoto sanitário compatível e interligada à rede pública já existente, bem como a implantação dos ramais de ligação de esgoto em todos os lotes;

IV – Delimitar e identificar por intermédio de marcos, cada parcela individualizada;

V – Abertura de ruas e avenidas com pavimentação asfáltica de todas as vias de circulação, bem como apresentar os ensaios de solo do subleito que deverá ser aceito pelo corpo técnico da prefeitura antes da execução da capa asfáltica;

VI – Execução de meio-fio, guias, sarjetas e calçadas em todas as quadras do empreendimento, conforme normas específicas do vigente Plano Diretor;

VII – Drenagens superficiais e profundas, que se fizerem necessárias bem como a execução de bueiros que se fizerem necessários conforme normas técnicas;

VIII – Fornecimento e implantação de placas indicativas dos nomes dos logradouros públicos, bem como sinalização vertical e horizontal, conforme normativa da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito;

IX – Fixação de placa no local do empreendimento, informando o nome do empreendimento, o número do processo administrativo e responsável técnico pelo projeto e pela execução;

X – Arborização para todas as vias e logradouros públicos, com mudas de no mínimo 1,50m (um metros e cinquenta centímetros) de altura, inclusive na área verde, diversificando as espécies arbóreas no paisagismo do loteamento, não inferior a (10) dez espécies;

§ 2º Para arborização do referido loteamento fica autorizado o plantio de árvores das espécies OITI (*Moquilea tementosa),* IPE-AMARELO (*Tabebuia sp)*,IPE MIRIM(*Stenolobium stans*), SIBIPIRUNA (*caesalpinea peltophoroides),* QUARESMEIRA (*Tibouchina granulosa*), GREVILHA-ANÃ (*Grevillea banksii*),CASSIA ALELUIA (*Cassia multijuga*), MANACÁ DA SERRA (*Tibouchina mutabilis*), PATA DE VACA(*Bauhinia forficata*), AROEIRA SALSA (*Schinus molle*),IPE ROXO(*Tabebuia heptaphylla*), IPE BRANCO(*Tabebuia róseo-alba*), CANELINHA(*Nectandra megapotamica*), JACARANDÁ MIMOSO (*Jacarandá mimosifolia*), sendo PROIBIDO o plantio de árvores da espécie FICOS SPT e murta.

§ 3º O loteador deverá promover a de manutenção da arborização de modo a garantir o desenvolvimento ideal dos espécimes pelo período mínimo de 02 (dois) anos, a contar da data de plantio.

§ 4º Fica a cargo do loteador a implantação dos tutores e protetores, irrigação, acompanhamento fitossanitário, substituição dos indivíduos avariados e, troca dos depredados, até a data de entrega do empreendimento.

Art. 10. O Loteamento ora aprovado deve ser registrado na circunscrição imobiliária que lhe estiver afeta, em consonância com o disposto no artigo 18 da Lei 6766 /79, dentro de prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação da lei de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 11. Os alvarás para edificações somente serão concedidos após o registro do loteamento e implantação de toda infraestrutura.

Art. 12. O loteador deverá formalizar no ato do registro do Loteamento a HIPOTECA dos lotes CAUCIONADOS em favor do Município, fazendo constar no respectivo registro a promessa de execução das obrigações, e no caso de inadimplência, os mesmos serão processados por meio de execução fiscal.

Art. 13. Os lotes hipotecados não poderão ser comercializados antes da liberação da caução.

Art. 14. O loteador poderá dispor livremente dos lotes não caucionados, após registro do loteamento, podendo, entretanto, outorgar a escritura pública de compra e venda somente dos lotes servidos de toda infraestrutura, restando estabelecido que à medida que os lotes forem recebendo as melhorias aqui previstas, poderão ser escriturados, devendo para tanto o loteador requerer ao Município a fiscalização "in loco" dos serviços executados.

Art. 15. O loteador deverá facilitar a fiscalização permanente do Município e do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Cacoal - SAAEC, durante a execução dos serviços.

Art. 16. O Loteador deverá identificar o nome e a situação do loteamento no momento da venda bem como delimitar e identificar, por meio de marcos, a parcela individualizada.

Art. 17. O Loteador deverá, além das condições da presente lei, observar as demais imposições legais contidas na Lei Municipal nº 072/PMC/85 e Lei Federal n.º 6.766/79, no que se refere aos procedimentos para comercialização das unidades autônomas.

Art. 18. O loteador deverá informar a venda de qualquer lote para atualização cadastral, com dados completos do adquirente.

Art. 19. O loteador deverá arborizar todas as áreas verdes do loteamento.

Art. 20. O loteador será o responsável pela manutenção e segurança do loteamento pelo período de dois (02) anos, após a total implantação das obras de infraestrutura e entrega definitiva das mesmas.

Art. 21. A solicitação de liberação da hipoteca se dará com o Termo de Recebimento Definitivo das Obras pelos órgãos correspondentes ou, se solicitado, parcial e proporcionalmente aos trechos executados desde que com 100% da infraestrutura preestabelecida na aprovação já implantada.

Art. 22. Para o início das obras e registro definitivo do empreendimento o loteador deverá solicitar ao Município, por sua Secretaria Municipal de Planejamento, que emita o Certificado de Aprovação de Projeto (CAP), bem como quatro copias do Projeto urbanístico aprovado pelo corpo técnico habilitado. Após o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, fica o loteador obrigado a fornecer ao Município uma copia do projeto registrado.

Art. 23. A comprovação de que trata o parágrafo anterior dar-se-á no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do registro do empreendimento, mediante Certidão do Oficial do Registro de Imóveis.

Art. 24. As obras do parcelamento executadas pelo empreendedor serão vistoriadas e recebidas pela autoridade licenciadora, a partir da solicitação de vistoria em no máximo 60 dias.

Art. 25. A manifestação da fiscalização e do corpo técnico da Secretaria Municipal de Planejamento e demais Secretarias afins deve dar-se mediante a expedição de um Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.

Art. 26. Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade municipal de uma única vez ao empreendedor.

Art. 27. A apresentação de exigências pela autoridade municipal interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de as exigências serem cumpridas pelo empreendedor.

Art. 28. É condição para o recebimento das obras que as quadras, bem como os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento, estejam devidamente demarcados.

Art. 29. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, também se subordinam aos prazos e condições previstos nesta Lei.

Art. 30. A solicitação de vistoria de entrega de obras deverá ser efetivada junto a SEMPLAN, por seu Departamento de Engenharia e ao SAAEC, que elaborarão Termo de Vistoria de Execução de Obra de infraestrutura com relatório fotográfico em 04 (quatro) vias a serem encaminhadas ao departamento de Engenharia, SAAEC e loteador;

Parágrafo único. A primeira vistoria somente poderá ocorrer após a execução de 100% da rede de água.

Art. 31. O Termo de Recebimento Provisório de Obra de Infraestrutura será emitido quando da execução de 100% das obras em todo o loteamento, devendo constar expressamente a garantia de 02 dois anos a partir da data de entrega da infraestrutura.

Art. 32. Após 02 (dois) anos da emissão do Termo de Recebimento Provisório de Obras de Infraestrutura e nova vistoria, será emitido Termo de Recebimento Definitivo das Obras de Infraestrutura do Loteamento;

Art. 33. A solicitação de liberação de 50% (cinquenta por cento) da hipoteca garantidora da execução da infraestrutura se dará com o Termo de Recebimento Provisório das Obras pelos órgãos competentes.

Art. 34. O Loteador fica obrigado a cumprir as condições e demais regras constantes do Processo Administrativo n. 6008/BR/2014 e as Diretrizes do Loteamento no prazo de caducidade desta lei, sob pena de revogação da mesma.

Art. 35. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cacoal/RO, 16 de agosto de 2016.

FRANCESCO VIALETTO
Prefeito

ITAMAR NERIS DA SILVA
Procurador Geral do Município
OAB/RO 3776