



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

LEI N. 4.411/PMC/2020

APROVA O LOTEAMENTO DENOMINADO
“RESIDENCIAL VIENNA II” NO MUNICÍPIO E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A PREFEITA DE CACOAL, no uso de suas atribuições legais, faz saber que o Poder Legislativo Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovado o loteamento denominado “*RESIDENCIAL VIENNA II*”, inserido na Área de Expansão Urbana, localizada no Lote de Terras n.º 04-A-4, Gleba 07, Setor Gy-Paraná, neste município, com área total do imóvel de 76.400,00 m² (setenta e seis mil e quatrocentos metros quadrados), dividido em 03 quadras, enumeradas como quadras de números 187 a 189, as quais seguirão a Legislação Municipal conforme Plano Diretor, Lei de Zoneamento, Lei de Parcelamento do solo urbano, Código de Obras e Edificações e demais leis pertinentes ao assunto e o Projeto Urbanístico, nos termos dos projetos técnicos constantes no Processo Administrativo 8261/BRANCO/2019, devidamente aprovados pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLAN.

Art. 2º O imóvel objeto do loteamento está incluso na matrícula sob o n. 41.471, de 14 de agosto de 2018, Ficha 01 e 02 no Livro 02 de Registro Geral de Imóvel da Comarca de Cacoal.

Art. 3º O Loteamento “*RESIDENCIAL VIENNA II*” é constituído numa área a ser loteada de 76.400,00 m² (setenta e seis mil e quatrocentos metros quadrados), que corresponde a 100% (cem por cento), sendo:

I - Área de Arruamento com 25.404,12 m² (vinte mil e cinco mil, quatrocentos e quatro, e doze metros quadrados);

II - Área Verde igual a 3.820,00 m² (três mil, e oitocentos e vinte metros quadrados) localiza-se no Lote 707, Quadra 189, referente ao Loteamento Residencial Vienna II; 4.167,41 m² (quatro mil, cento e sessenta e sete, e quarenta e um metros quadrados) - localiza-se no Lote 623, Quadra 189, referente ao Loteamento Residencial Vienna I; 713,30 m² (setecentos e treze, e trinta metros quadrados) - localiza-se no Lote 722, Quadra 189, referente ao Loteamento Residencial Vienna III;

III - Área Institucional igual a 7.640,00 m² (sete mil seiscentos e quarenta metros quadrados) localiza-se no Lote 302, Quadra 189, referente ao Loteamento Residencial Vienna II, 8.334,83 m² (oito mil trezentos e trinta e quatro, e oitenta e três metros quadrados) - localiza-se no Lote 485, Quadra 189, compensação da área institucional do Loteamento Residencial Vienna I, 1.483,94 m² (hum mil, quatrocentos e oitenta e três, e noventa e quatro metros quadrados) - localiza-se no Lote 218, Quadra 189 compensação da área institucional do Loteamento Residencial Vienna III; e,

IV - Área de Lotes igual a 24.836,40 m² (vinte e quatro mil, oitocentos e trinta e seis, e quarenta metros quadrados); correspondente a 60 lotes.

Parágrafo único. Conforme artigo 22 da Lei 6.766 de 19/12/79, Lei Municipal n.º 72/PMC/85, todas as áreas verdes, bem como as áreas destinadas a arruamento e área institucional, constantes no projeto e identificados no mapa do projeto urbanístico, passarão



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

a integrar o domínio e patrimônio do Município, desde a data do registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 4º O Loteamento passa, para efeito de uso e atividades, a ser inserido na zona ZR2, ECSB e ZCSB, Setor 07, bairro Eldorado com Zona Fiscal 3.1, conforme tabelas abaixo:

| TABELA 01 – DO ZONEAMENTO | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------|-------------------------------|---------------------|---------------|---|--|---|--|---------------------------------------|-------------------------------|
| ZONA | USO | TESTADA (M) | ÁREA MÍN. (M²) | TX. OCUP. (%) | RECUIO LATERAL (M) | | RECUIO FUNDO | | RECUIO FRONTAL (M) | GAB. MÁX (PAV) |
| | | | | | SEM ABERTUR A | COM ABERTUR A | SEM ABERTUR A | COM ABERTUR A | | |
| ZR2 | RES. | 10,00 Esq. 15,00 ³ | 300,00 | 70 | 1º e 2º facultado | 1º e 2º 1,50 | 1º e 2º facultado | 1º e 2º 1,50 | 4,00 | 03+ 01 (OODC) ¹ |
| | COM. | 10,00 Esq. 15,00 ³ | 300,00 | 70 | Demais 1,50 (01 lat.) | Demais 1,50 | Demais 1,50 | Demais 1,50 | 4,00 | 03+ 01 (OODC) ¹ |
| | MIST O | 10,00 Esq. 15,00 ³ | 300,00 | 70 | | | | | 4,00 | 03+ 01 (OODC) ¹ |
| ECSB | RES. | Conforme Zoneamento | Conforme Zoneamento | 70 | 1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 (01 lat.) Demais 4,00 ⁴ | 1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴ | 1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴ | 1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴ | 4,00 | (OODC) ¹ Facultada |
| | COM. | Conforme Zoneamento | Conforme Zoneamento | 80 | | | | | 1º facultado Demais 1,50 ² | (OODC) ¹ Facultada |
| | MIST O | Conforme Zoneamento | Conforme Zoneamento | 80 | | | | | 1º facultado Demais 1,50 ² | (OODC) ¹ Facultada |
| ZCSB | RES. | Conforme Zoneamento | Conforme Zoneamento | 80 | 1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 (01 lat.) Demais 4,00 ⁴ | 1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴ | 1º e 2º facultado 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴ | 1º e 2º 1,50 3º e 4º 1,50 Demais 4,00 ⁴ | 4,00 | Zoneamento + 02 pav. |
| | COM. | Conforme Zoneamento | Conforme Zoneamento | 80 | | | | | 1º facultado Demais 1,50 ² | Zoneamento + 02 pav. |
| | MIST O | Conforme Zoneamento | Conforme Zoneamento | 80 | | | | | 1º facultado Demais 1,50 ² | Zoneamento + 02 pav. |

| TABELA 04 - USO DO SOLO | | | | |
|--------------------------------|---|-------------------------|-------------------|---------------------|
| Zona | Usos Permitidos | Usos Tolerados | Usos Permissíveis | Usos Proibidos |
| ZR 2 | Habitacões unifamiliares e coletivas Grupo I, | Grupos II, III, V e VII | Grupo, IX | Grupo IV, VI e VIII |
| ECSB | Habitacões unifamiliares e coletivas, Grupo I, | Grupo II, III, V, e VII | Grupo IX | Grupo VI, IV e VIII |
| ZCSB | Habitacões unifamiliares e coletivas, Grupo I, II, III, | Grupo IV, V, VI e VII | Grupo IX | Grupo VIII |

Art. 5º Serão considerados ZCSB todos os lotes com frente para a **Rua Uirapuru**, ZR 2 demais quadras e lotes e ECSB Todos os lotes com frente para a Av. Isabel Betiol Pichek e Av. Rosilene Xavier Transpadini.

Art. 6º Fica determinado o *Residencial Parque Vienna II*, com os seguintes confrontantes:

| Residencial Parque Vienna II | |
|-------------------------------------|---|
| Norte: | Loteamento Residencial Vienna I |
| Sul: | Loteamento Residencial Vienna III |
| Leste: | Rua das Acácias do Loteamento Embratel e Condomínio Reserva do Bosque |



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Oeste: Rua Uirapuru

Art. 7º O Loteamento ora aprovado deverá ser registrado na circunscrição imobiliária que lhe estiver afeta, em consonância com o disposto no artigo 18 da Lei n. 6.766/79, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação da lei de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

§1º. Para o início das obras e o registro definitivo do empreendimento o loteador deverá solicitar à Prefeitura, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento o Certificado de Aprovação de Projeto (CAP), bem como quatro cópias do projeto urbanístico aprovado pelo corpo técnico habilitado. Após o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, fica o proprietário obrigado a fornecer ao município uma cópia do projeto registrado.

§2º. A comprovação de que trata o parágrafo anterior dar-se-á em até 30 (trinta) dias após a efetuação da inscrição e mediante Certidão do Oficial do Registro de Imóveis.

§3º. Os alvarás para edificações somente serão concedidos após o registro do loteamento e a infraestrutura mínima implantada, ou seja, abertura de ruas, rede de água potável e energia elétrica.

Art. 8º O loteador deverá formalizar no ato do registro do Loteamento a hipoteca dos lotes caucionados, que corresponde a todos 202, 214, 226, 238, 250 e 295 da Quadra 187 com área total de 2.519,59 m² (06 lotes), em favor da Prefeitura, fazendo constar no respectivo registro a promessa de execução das obrigações, e, no caso de inadimplência, serão processados por meio de execução fiscal.

Parágrafo único. Os lotes ora hipotecados não poderão ser comercializados antes da emissão do respectivo alvará de liberação da hipoteca.

Art. 9º Após o registro, o loteador poderá dispor livremente dos lotes não caucionados.

§1º. 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.

§2º. O Loteador deverá, além das condições aqui contidas, observar as demais imposições legais contidas na Lei Municipal n.072/PMC/85 e Lei Federal n. 6.766/79, no que se refere aos procedimentos para comercialização das unidades autônomas.

§3º. O loteador deverá informar a venda de qualquer imóvel para atualização cadastral, com dados completos do adquirente.

Art. 10 Fica obrigatória a execução de infraestrutura ao loteamento, conforme cronograma Físico-Financeiro a ser aprovado pelo Município, cujo prazo máximo não poderá extrapolar 04 (quatro) anos.

Parágrafo único. São os serviços de infraestrutura:

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;



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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, de acordo com a Resolução 001/SEMPPLAN/2018;

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

VII – Drenagens (superficiais e profundas), aterros e bueiros, que se fizerem necessárias conforme normas técnicas e de acordo com a Resolução 001/SEMPPLAN/2018;

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

IX - Para arborização do referido loteamento fica autorizado o plantio de árvores das espécies IPE-AMARELO (*Tabebuia sp*), IPE MIRIM (*Stenolobiumstans*), SIBIPIRUNA (*caesalpineapeltophoroides*), QUARESMEIRA (*Tibouchina granulosa*), GREVILHA-ANÃ (*Grevilleabanksii*), CASSIA ALELUIA (*Cassia multijuga*), MANACÁ DA SERRA (*Tibouchinamutabilis*), PATA DE VACA (*Bauhiniaforficata*), AROEIRA SALSA (*Schinusmolle*), IPE ROXO (*Tabebuia heptaphylla*), IPE-BRANCO (*Tabebuia róseo-alba*), CANELINHA (*Nectandramegapotamica*), JACARANDÁ MIMOSO (*Jacarandá mimosifolia*), ESCOVA DE GARRAFA (*Callistemon SSP*), JASMIM-MANGA(*Plumeria rubra*), PAU-FAVA (*Senna macranthera*), CASSIA DO NORDESTE (*Senna spectabilis*), sendo PROIBIDO o plantio de árvores da espécie FICOS SPT e murta;

X - O loteador deverá fazer um planejamento de manutenção da arborização que garanta o desenvolvimento ideal das espécies pelo período mínimo de 02 (dois) anos, a contar da data de plantio;

XI – Fica a cargo do loteador a implantação dos tutores e protetores, irrigação, acompanhamento fitossanitário e ou a substituição dos indivíduos avariados, e troca dos predados, até a conclusão da obra e ou data de entrega da obra;

XII - 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 - SEMTTRAN;

XIII – 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;



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

XIV – Fornecimento das licenças ambientais, sendo a licença de instalação, antes da execução das obras e a licença de operação ao término das obras, emitidas pelo órgão licenciador;

Art. 11 A Área Institucional do referido loteamento, por se tratar de área com vegetação nativa (mata), será destinada à construção de um Parque Ecológico, com fins de preservação da flora e fauna existente.

Art. 12 O Loteador fica obrigado a cumprir as condições e demais regras constantes do Processo Administrativo n. 8261/BRANCO/2019 e das Diretrizes da Regularização do Loteamento no prazo de caducidade desta Lei, sob pena de revogação da mesma.

Art. 13 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. 14 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. 15 Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade municipal de uma única vez ao empreendedor.

Art. 16 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. 17 É condição para o recebimento das obras que as quadras, bem como os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento, estejam devidamente demarcados.

Art. 18 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 na Lei.

Art. 19 A solicitação de vistoria de entrega de obras deverá ser efetivada junto a SEMPLAN - Departamento de Engenharia e junto ao SAAEC (a primeira vistoria somente poderá ocorrer após a execução de 100% da rede de água), 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 proprietário.

Art. 20 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 dois (02) anos a partir da data de entrega das obras de infraestrutura.

Art. 21 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. 22 A solicitação de liberação da hipoteca (garantidora da execução da infraestrutura) se dará com o Termo de Recebimento Definitivo das Obras pelos órgãos



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

correspondentes.

Art. 23 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cacoal/RO, 04 de março de 2020.

GLAUCIONE MARIA RODRIGUES NERI
Prefeita

CAIO RAPHAEL RAMALHO VECHE E SILVA
Procurador-Geral Do Município
OAB/RO N. 6390