



Projeto de Lei 039/2021

**Autores: Vereador Cosmo de Novaes Ferreira
Vereador Adão Salvatico**

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, loteamentos existentes regulares, procedimentos para implantação de novos loteamentos e desmembramentos e dá outras providências.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Espigão do Oeste, será regido por esta Lei e pelas normas federais e estaduais aplicáveis à matéria.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§1º Por loteamento compreende-se a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das existentes.

§2º Por desmembramento compreende-se à subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§3º Por urbano compreende-se a qualquer imóvel cujo fim não seja o de exploração agrícola, pastoril, pecuária, extrativa ou agro-industrial.

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

Parágrafo único: Não será permitido o parcelamento do solo:

I – Nos terrenos alagadiços e sujeitos a inundações periódicas, antes de tomadas as providências necessárias para assegurar o escoamento das águas;



II – Nos terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Nos terrenos cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas todas exigências específicas estabelecidas pelo órgão municipal competente;

IV – Nos terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V – Nas áreas de preservação ecológica ou naquelas cujas condições sanitárias constituam prejuízo à saúde humana.

CAPÍTULO II

DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS PARA OS PROJETOS

Seção I

Das características dos lotes

Art. 4º Os lotes deverão possuir as medidas estabelecidas no Plano Diretor do Município de Espigão do Oeste.

Art. 5º Nenhum lote poderá ter, sob nenhuma hipótese, dimensões inferiores 200m² (duzentos metros quadrados) conforme estabelecido pelo Plano Diretor do Município, salvo em casos de projeto habitacional de interesse público voltado para baixa renda.

Seção II

Das áreas destinadas ao uso público

Art. 6º As áreas destinadas ao uso público, como sistema de circulação, implantação de equipamentos comunitários, bem como os espaços livres, não poderão constituir em seu todo parcela inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área parcelada, obedecendo-se a seguinte proporção:

I – 10% (dez por cento) de área verde;

II – 5% (cinco por cento) para os equipamentos comunitários;

III – 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação (ruas e avenidas);

§1º São considerados equipamentos comunitários, para efeito desta Lei, os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde e lazer.



§2º O Município não poderá alienar as áreas previstas neste artigo, devendo assegurar-lhes o uso institucional indicado no planejamento ou diretrizes de desenvolvimento do Município, fixadas quando do registro do loteamento ou desmembramento.

§3º As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, constituem-se patrimônio da municipalidade, a partir do Registro em Cartório do loteamento ou desmembramento.

Art. 7º Caberá ao loteador a execução de:

I – Abertura e terraplenagem das vias de circulação, contendo os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

II – Demarcação das quadras, lotes e áreas públicas;

III – escoamento de águas pluviais;

IV – Implantação da rede para abastecimento de água potável;

V – Implantação da rede de energia elétrica;

VI – Pavimentação através de asfalto, blocos em concreto ou paralelepípedos das vias de circulação, incluindo meio-fio e sarjeta;

§1º O planejamento e a urbanização das vias públicas e dos demais espaços de uso público deverão ser concebidos e executados de forma a torná-los acessíveis para as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

§2º Caso não haja rede de distribuição de água potável nas imediações do empreendimento, caberá ao loteador implantar sistema de captação, recalque, tratamento e armazenamento, sendo seu projeto submetido à apreciação e aprovação do órgão responsável.

Art. 8º Será considerada área *non aedificandi*, uma faixa de 15 (quinze) metros para cada lado dos córregos e igarapés na zona urbana.

Seção III

Do Sistema de circulação dos loteamentos

Art. 10º O sistema viário do loteamento deverá respeitar às exigências do sistema viário existente e projetado, integrando-se a ele, harmoniosamente, em seus pontos de acesso.

Art. 11º A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer as normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia pelo órgão competente do Município.



Parágrafo único. Considera-se via ou logradouro público, todo espaço destinado à circulação ou utilização pela população em geral.

Art. 12º As vias de circulação interna dos loteamentos (ruas) deverão ter, no mínimo, 12m (doze metros) de largura, com leito carroçável mínimo de 7m (sete metros).

Art. 13º Nos loteamentos destinados exclusivamente a fins industriais, as seções transversais das vias de tráfego local, terão no mínimo, 22m (vinte e dois metros).

Art. 14º As ruas e avenidas integrantes do sistema de circulação interna dos loteamentos, sem saída, terão obrigatoriamente praça de retorno em seu final.

Seção IV **Das quadras**

Art. 15º O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros).

Seção V **Dos Parcelamentos**

Art. 16º Os parcelamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou atmosfera, deverão obedecer às normas ditadas pelo órgão competente de controle de poluição.

Art. 17º Serão submetidos à prévia anuência do Estado, os parcelamentos que estiverem sob as seguintes condições:

I – Localizados em áreas de proteção cultural, histórica, paisagística, ecológica e arqueológica, assim definidas por legislação federal ou estadual;

II – Localizados em áreas limítrofes do Município, ou que pertençam a mais de um Município.

Art. 18º Segundo especificações de padrões adotados pelo Município, caberá ao loteador promover a arborização das vias ou arruamento do loteamento.

Art. 19º Os cursos d'água não poderão ser aterrados, canalizados, tubulados, desviados ou retificados, sem prévia anuência do Município e do órgão estadual competente.



CAPÍTULO III DO PROCESSAMENTO

Seção I Da Consulta Prévia

Art. 20. Para efeito de aprovação do projeto de parcelamento do solo urbano deverá ser feita consulta prévia ao órgão competente municipal.

§1º No ato da consulta prévia, o interessado apresentará os seguintes documentos:

I – Prova de domínio sobre o terreno;

II – Requerimento solicitando as diretrizes oficiais;

III – Planta do imóvel, na escala 1:1.000 (um para um mil) contendo:

- a) as divisas da gleba a ser loteada, devidamente cotadas;
- b) orientação magnética e verdadeira;
- c) relevo do solo por meio de curvas de nível de altitude equidistante de 1m (um metro);
- d) localização dos cursos d'água, partes alagadiças, mananciais, linhas de transmissão de energia, adutoras, as obras ou instalações existentes e demais indicações topográficas que interessarem, com as devidas delimitações e cotas;
- e) indicações dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

IV – Indicações do uso predominante a que se destinará o loteamento;

V – Planta de situação do terreno, na escala 1:10.000 (um para dez mil), assinalando as áreas limítrofes que estejam loteadas.

Seção II Do Projeto

Art. 21º Elaborado o projeto definitivo, orientado pelo traçado e diretrizes, o loteador apresentará para a aprovação do parcelamento, os seguintes documentos:

I – Título de propriedade escriturado e registrado do terreno a lotear;



II – Certidões Negativas:

- a) dos tributos federais, estaduais e municipais relativas ao imóvel;
- b) das ações reais referentes ao imóvel no período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública.

III – Certidões:

- a) dos cartórios de protesto de títulos, em nome do loteador pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador pelo período de 10 (dez) anos;

Parágrafo Único - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração e o ato de improbidade, não impedirá a aprovação e o registro de loteamento, desde que não ameace ou ofereça risco ao direito dos adquirentes e terceiros. Havendo insegurança ou incerteza a autoridade competente suscitará a dúvida ao juiz competente, respeitado o devido processo legal administrativo.

Art. 22º O projeto deverá ser apresentado em 05 (cinco) vias na escala 1:1000 (um para um mil).

§1º O projeto, assinadas todas as 5 (cinco) vias por profissional devidamente registrado no REA/CAU e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter:

- I** – Planta de locação do parcelamento em escala 1:20.000 (um para vinte mil);
- II** – Indicação do sistema viário local, os espaços abertos para recreação e usos institucionais e comunitários e suas respectivas áreas;
- III** – Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, dimensões e área;
- IV** – Memorial Descritivo e justificativa do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, lotes, arruamento e respectivas áreas;
- V** – Projeto de rede de energia elétrica;
- VI** – Projeto de distribuição de água potável;



Seção III

Dos atos da aprovação do Projeto e Garantias

Art. 23º Das 5 (cinco) vias do projeto apresentado à municipalidade, 02 (duas) serão retidas pelo órgão encarregado da análise do Projeto.

Art. 24º Se o Município, através do órgão competente, constatar erros ou insuficiência no projeto de loteamento, convocará pelos meios usuais o interessado a comparecer no prazo máximo de 10 (dez) dias para satisfazer as exigências que forem formuladas.

Parágrafo único. O órgão competente terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para a aprovação do projeto de loteamento, contados a partir da data de sua entrega à municipalidade.

Art. 25º Aprovado o projeto do parcelamento do solo urbano serão elaborados e formalizados os seguintes atos:

I – Termo de Compromisso;

II – Decreto de Aprovação;

III – Termo de Verificação;

Art. 26º Pela assinatura do Termo de Compromisso, o loteador, obrigar-se-á:

I – Executar no prazo de 4 (quatro) anos, prorrogável por igual período mediante justificativa, sem qualquer ônus para o Município em conformidade ao que dispõe a Lei Federal 6.766/79:

- a) abertura, terraplanagem das vias de circulação com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- b) demarcação das quadras, lotes e áreas públicas;
- c) drenagem e aterros que se façam necessários;
- d) implantação da rede de abastecimento de água potável;
- e) implantação da rede de energia elétrica domiciliar e pública;
- f) pavimentação através de asfalto, blocos em concreto ou paralelepípedos das vias de circulação, incluindo meio-fio e sarjeta;

Art. 27º O Decreto de aprovação do projeto de parcelamento deverá conter:

I – Dados que caracterize e identifique o parcelamento;



II – As condições em que o parcelamento foi aprovado;

III – Indicação das áreas destinadas a logradouros, usos institucionais e áreas livres, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal, como bens comuns, não gerando ônus para o Município;

Seção IV

Do Registro, Fiscalização e Recebimento das Obras

Art. 28º Após lavratura e publicação do Decreto de aprovação, o Município o entregará ao loteador, objetivando seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 29º O recebimento das obras do loteamento deverá obedecer:

I - Apresentação do projeto urbanístico devidamente aprovado e executado;

II – Apresentação de projeto de rede de água aprovado acompanhado de prova do fornecimento ao loteamento;

III - Apresentação de projeto de rede elétrica aprovado acompanhado de prova do fornecimento ao loteamento;

IV – Certidão de Débitos Municipais;

V - Emissão de Termo de Verificação de Obras (TVO) pela Secretaria Municipal de Planejamento;

Seção V

Das Modificações

Art. 30º O loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento ou loteamento aprovado desde que:

I – As modificações não prejudiquem os lotes comprometidos ou definitivamente alienados;

II – Nos casos que se comprove inexequível ou incorra em impactos ambientais indesejados;

Art. 31º Antes da elaboração de projetos modificativos, o interessado deverá apresentar formalmente as suas justificativas;



CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 32º Aplicam-se ao desmembramento do solo urbano, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas pelo loteamento.

Art. 33º As obras de infraestruturas previstas no art. 7º em conformidade a Lei Federal 6.766 deverão serem executadas no prazo máximo de 04 (quatro) anos, a contar da data de registro do loteamento em cartório de registro de imóveis, sendo possível a sua prorrogação pelo mesmo prazo mediante justificativa formal e comprovada necessidade.

Art. 34º Até que se implante as obras infraestruturas e pelo prazo de 02 (dois) anos depois de concluídas, o loteador ficará isento da cobrança do IPTU sobre os lotes NÃO COMERCIALIZADOS, ou cujas vendas tenham sido objetos de distrato (cancelamento/desistência do comprador), incumbindo-se da responsabilidade de comunicação ao município da comercialização e atualização cadastral dos mesmos.

Art. 35º Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha constatar, em relação às medidas do loteamento aprovado.

Art. 36º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos em benefício dos loteamentos regulares aprovados e devidamente registrados antes da sua vigência.

Art. 37º Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis Municipais nºs 1.929/2016 e 2.034/2017.

Palácio Romeu Francisco Melhorança, Espigão do Oeste – RO, 11 de MARÇO de 2021.


Cosmo De Novaes Ferreira
Vereador da CMEO


Adão Salvatico
Vereador da CMEO



JUSTIFICATIVA

Assunto: PROPOSTA PARA LEI ESPECÍFICA DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO PARA O MUNICÍPIO DE ESPIGÃO DO OESTE

Senhores Vereadores,

Apresentamos nesta oportunidade, para apreciação e deliberação de Vossas Excelência, o Projeto de Lei nº 39/2021, de autoria dos Vereadores Cosmo de Novaes Ferreira, Adão Salvatico.

Considerando a necessidade de melhor especificar as exigências para aprovação de novos loteamentos no município de Espigão do Oeste gerando o desenvolvimento urbano;

Considerando a necessidade de estabelecer diretrizes para a administração pública referente aos loteamentos existentes e já ocupados regulares ou clandestinamente;

Considerando a necessidade de complementação de diretrizes que subsidiem o fiel cumprimento do plano diretor em vigor e melhor aplicabilidade da legislação, em especial com relação a Habitação de Interesse Social;

Considerando incentivar a ocupação regular do solo urbano neste município através da implantação de empreendimentos imobiliários devidamente regularizados e com infraestrutura realizada pelo empreendedor desonerando a administração pública;

Considerando a necessidade de viabilizar investimentos na construção civil gerando empregos e renda através de financiamentos habitacionais;

Entende-se que o projeto mostra-se a necessidade de tramitação no Legislativo. Diante das observações aqui realizadas, entendemos que a melhor recomendação seja a aprovação da proposta, esperamos uma manifestação favorável dos Nobres Pares, certos de que terão o mesmo entendimento em relação ao destino do mesmo.

Palácio Romeu Francisco Melhorança, Espigão do Oeste – RO, 11 de MARÇO de 2021.

Cosmo De Novaes Ferreira
Vereador da CMEO

Adão Salvatico
Vereador da CMEO

LEI Nº 1.929/2016

**DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO
NA LEI N.º 1.107/06 – PLANO
DIRETOR DO MUNICÍPIO DE
ESPIGÃO DO OESTE E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **PREFEITO DE ESPIGÃO DO OESTE**, no uso das atribuições que lhe é conferida pelo artigo 60, inciso IV, da Lei Orgânica Municipal, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica alterado os Incisos, I, II, IV, V e VII do § 2º do artigo 44, da Lei nº 1.107/06, conforme segue abaixo:

I- **ZONA DE COMÉRCIO PRINCIPAL (ZCP)**: trata-se da região central da cidade que apresenta maior densidade de ocupação, maior tráfego de veículos, infraestrutura mais desenvolvida e que se apresenta, hierarquicamente, mais importante para o município em termos de geração de renda, principalmente comércio e serviços, contudo tolera-se habitação;

II- **ZONA RESIDENCIAL**: trata-se de regiões do município caracterizada principalmente por edificações destinadas a habitação, contudo sendo permissível conforme a subdivisão em que se encontra o, comércio de pequeno porte com o intuito de atender a comunidade local, serviços e indústrias com PEQUENO A MÉDIO grau de risco, definidos de acordo com a Tabela 4 deste, como padarias, sorveterias, escritórios, farmácias, etc. Esta zona será subdividida em: ZR1, ZR2, ZR3, ZR4 E ZR5;

IV- **ZONA INDUSTRIAL 1 (ZI-1)**: Região destinada à implantação de indústrias e serviços com grau de risco PEQUENO e MÉDIO bem como de ALTO RISCO, desde de que controlados e devidamente licenciados pelos órgãos competentes, conforme Tabela 4 desta Lei;

V- **ZONA INDUSTRIAL 2 (ZI-2)**: Região destinada à implantação de indústrias e serviços com grau de risco ALTO, desde que devidamente licenciados junto aos órgãos competentes, conforme Tabela 4 desta Lei;

VII- **ZONA DE LAZER (ZL)**: Região caracterizada por áreas verdes com possível infraestrutura de lazer, ex: Parques, praças, espaços para caminhadas, etc;

Art. 2º. Fica acrescido os Incisos, IX e X no § 2º do artigo 44, da lei nº 1.107/06, conforme segue abaixo:

Lei nº 1.929/2016

IX- ZONA DE EXPANÇÃO MUNICIPAL (ZEM): Trata-se da região de transição entre a Zona Rural e a Zona Urbana do município de Espigão do Oeste, sendo também esta zona destinada a expansão Urbana do município.

a) É permitido nesta área, o parcelamento do solo mediante desmembramento ou Loteamento, quando o loteamento for destinado a Chácaras de características Rurais, ou seja, quando esta for destinada a subsistência do chacareiro, poderá o Loteamento seguir os critérios da Zona Rural; contudo, se tais chácaras tiverem características Urbanas, ou seja, objetivando estritamente o lazer e a moradia, deverá o Loteamento ser previamente aprovado no setor competente junto a Prefeitura do Município, e este deverá atender os requisitos da Legislação Pertinente para loteamentos urbanos, e será este tratado como tal.

b) São permitidos nesta Zona, empreendimentos específicos na área de turismo e lazer, desde que seja de interesse do Município.

X- ZONA ADMINISTRATIVA (ZA): trata-se da região da cidade onde se concentram os três poderes municipais e edifícios correlatos

Art. 3º. Ficam revogados os Incisos, III, VI e VIII do § 2º do artigo 44, da lei nº 1.107/06.

Art. 4º. Acrescentam-se art. 44-A e parágrafo único, na Lei nº 1.107/06.

Art. 44-A. Os empreendimentos considerados potencialmente poluidores, já instalados e a instalar, nas áreas Residenciais, Industriais e Comerciais, do Município, ficam obrigados a fazer o licenciamento ambiental, junto aos órgãos competentes, além de criar mecanismos de minimização de impactos ambientais e incomodo a vizinhança, conforme normas técnicas já estabelecidas por leis e regulamentos.

§1º. Fica determinado o prazo de 02 (dois) anos, a partir da publicação desta lei, para que os empreendimentos referidos no Caput deste Artigo apresente a licença ambiental, junto ao órgão de controle ambiental do Município e ao Departamento de Receita e Fiscalização, sob pena de cancelamento do alvará de funcionamento, exceto para empreendimentos a serem instalados, onde os mesmos devem apresentar o licenciamento ambiental conforme determina a Resolução CONAMA nº 237/1997 e demais Leis e Decretos”.

§2º. Os empreendimentos já instalados constantes do caput deste artigo terão o prazo de até 20 (vinte) anos para transferir suas instalações para a zona industrial identificada no Plano Diretor do Município”.

Art. 5º. Fica alterado o Inciso, III do artigo 90, da lei Nº 1.107/06:

III- Das construções a serem aprovadas no Município deverão ser exigidas as taxas de ocupação, permeabilidade do solo, recuos e número máximo de pavimentos.

Art. 6º. O “MAPA 10” da lei 1.107/06, que estabeleceu o zoneamento da área urbana do Município de Espigão do Oeste fica alterado na forma do anexo desta lei.

Lei nº 1.929/2016

IX- ZONA DE EXPANÇÃO MUNICIPAL (ZEM): Trata-se da região de transição entre a Zona Rural e a Zona Urbana do município de Espigão do Oeste, sendo também esta zona destinada a expansão Urbana do município.

a) É permitido nesta área, o parcelamento do solo mediante desmembramento ou Loteamento, quando o loteamento for destinado a Chácaras de características Rurais, ou seja, quando esta for destinada a subsistência do chacareiro, poderá o Loteamento seguir os critérios da Zona Rural; contudo, se tais chácaras tiverem características Urbanas, ou seja, objetivando estritamente o lazer e a moradia, deverá o Loteamento ser previamente aprovado no setor competente junto a Prefeitura do Município, e este deverá atender os requisitos da Legislação Pertinente para loteamentos urbanos, e será este tratado como tal.

b) São permitidos nesta Zona, empreendimentos específicos na área de turismo e lazer, desde que seja de interesse do Município.

X- ZONA ADMINISTRATIVA (ZA): trata-se da região da cidade onde se concentram os três poderes municipais e edifícios correlatos

Art. 3º. Ficam revogados os Incisos, III, VI e VIII do § 2º do artigo 44, da lei nº 1.107/06.

Art. 4º. Acrescentam-se art. 44-A e parágrafo único, na Lei nº 1.107/06.

Art. 44-A. Os empreendimentos considerados potencialmente poluidores, já instalados e a instalar, nas áreas Residenciais, Industriais e Comerciais, do Município, ficam obrigados a fazer o licenciamento ambiental, junto aos órgãos competentes, além de criar mecanismos de minimização de impactos ambientais e incomodo a vizinhança, conforme normas técnicas já estabelecidas por leis e regulamentos.

§1º. Fica determinado o prazo de 02 (dois) anos, a partir da publicação desta lei, para que os empreendimentos referidos no Caput deste Artigo apresente a licença ambiental, junto ao órgão de controle ambiental do Município e ao Departamento de Receita e Fiscalização, sob pena de cancelamento do alvará de funcionamento, exceto para empreendimentos a serem instalados, onde os mesmos devem apresentar o licenciamento ambiental conforme determina a Resolução CONAMA nº 237/1997 e demais Leis e Decretos".

§2º. Os empreendimentos já instalados constantes do caput deste artigo terão o prazo de até 20 (vinte) anos para transferir suas instalações para a zona industrial identificada no Plano Diretor do Município".

Art. 5º. Fica alterado o Inciso, III do artigo 90, da lei Nº 1.107/06:

III- Das construções a serem aprovadas no Município deverão ser exigidas as taxas de ocupação, permeabilidade do solo, recuos e número máximo de pavimentos.

Art. 6º. O "MAPA 10" da lei 1.107/06, que estabeleceu o zoneamento da área urbana do Município de Espigão do Oeste fica alterado na forma do anexo desta lei.

Lei nº 1.929/2016

Art. 7º. Fica alterada a tabela 1 e 3 do ANEXO II da Lei nº 1.107/06, conforme anexo desta Lei.

Art. 8º. Acrescenta tabela 4 ao ANEXO II da Lei nº 1.107/06, conforme anexo desta Lei.

Art. 9º. Fica excluída a tabela 2 do ANEXO II da Lei nº 1.107/06.

Art. 10. Fica acrescido o art. 114-A e 114-B na Lei nº 1.107/06.

Art. 114-A. Para aprovação de loteamentos será exigido:

I - pavimentação das vias de Circulação do trânsito, sendo as vias de trânsito rápido, Vias Arteriais e Vias Coletoras, em concreto ou asfalto atendendo-se no caso de asfalto, tipo TSD ou USINADO, com: subleito, sub-base e base, com retirada de material, se for bloquete: piso intertravado modelo onda, 16 faces, 08 cm de espessura ou sextavado com subleito, sub-base e base, medidas de: 11 x 22 x 08cm - 180 kg/ m², fabricado conforme as Normas da ABNT (NBR 9780/9781) com retirada de material;

II - execução do calçamento do passeio público com a largura mínima de 1,50 m, sendo este complementado por meio fio e sarjeta. Deverá este calçamento atender as normas de acessibilidade descritas na NBR 9050;

III - Execução do sistema de drenagem profunda com tubo de concreto armado para escoamento das águas pluviais em conformidade com as normas da ABNT;

IV – Execução do Sistema de Esgotamento Sanitário que se interligue com o sistema existente no Município, quando estes loteamentos forem localizados nas proximidades do sistema já existente e quando não forem o nas proximidades o loteador fica obrigado a realizar sistema de elevatória de esgoto com bombas ou estação de tratamento no local;

V – Projeto de Arborização junto ao calçamento;

VI – Sinalização, Placas e Pintura de Solo;

VII – Fica o Loteador autorizado a realizar vendas somente após realizar toda infraestrutura do empreendimento e ter comprovante certificado pelo Município;

Art. 114-B. A área mínima para um Lote em novos loteamentos será de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 10,00 m (dez metros), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse Social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Espigão do Oeste, 13 de maio de 2016.

Lei nº 1.929/2016

Célio Renato da Silveira

Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Espigão do Oeste

Fl. nº 15

Processo. nº 03912021

Jair Barbosa de Souza

Coordenador de Planejamento e Orçamento

Lei nº 1.929/2016

TABELA 1

| Zona | Nº max. De Pavimentos | Dimensões mínimas do lote | | Taxa de ocupação máx. permitida(%) | Taxa mínima de permeabilidade do solo (%) | Recuo frontal mínimo (m) | Recuos laterais e de fundos (m) |
|------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| | | Testada (m) | Área(m ²) | | | | |
| ZCP | SEM LIMITAÇÃO | 5,00 | 125,00 | 100% | 4% | livre | LIVRE |
| ZA | 4 | 5,00 | 125,00 | 80% | 20% | livre | 1,50 |
| ZL | 3 | 5,00 | 125,00 | 50% | 50% | 5,00 | 5,00 |
| ZR1 | 4 | 5,00 | 125,00 | 70% | 30% | 3,00 | 1,50 |
| ZR2 | 4 | 5,00 | 125,00 | 70% | 30% | 3,00 | 1,50 |
| ZR3 | 4 | 5,00 | 125,00 | 70% | 30% | 3,00 | 1,50 |
| ZR4 | 4 | 5,00 | 125,00 | 70% | 30% | 3,00 | 1,50 |
| ZR5 | 4 | 5,00 | 125,00 | 70% | 30% | 3,00 | 1,50 |
| ZI | 3 | 5,00 | 125,00 | 70% | 30% | 5,00 | 1,50 |

Obs: No caso de subsolo, a ocupação máxima será limitada segundo a zona em que se encontra e não poderá ser superior ao máximo permitido pela taxa de permeabilidade do solo.

Lei nº 1.929/2016

TABELA 3

| ZONA | USOS PERMITIDOS | USOS PERMISSÍVEIS | USOS PROIBÍDOS |
|----------------------------------|---|---|---|
| Zona de Comércio Principal (ZCP) | -Edificações destinadas a comércio, e serviços em geral desde que tais atividades não sejam impactantes ao meio ambiente e a vizinhança. Ex.(restaurantes, escritórios, praças e áreas verdes, postos de combustíveis, clínicas de Saúde de pequeno porte) e etc. | -Edificações destinadas a Habitação; -Hotéis, de pequeno e médio porte, bem como de grande porte (considerados acima de 2000 m ²) desde que este possua estacionamento próprio e proporcional aos numero de hospedes e funcionários; -Hospitais ou clinicas de pequeno e médio porte, bem como de grande porte (considerados acima de 2000 m ²) desde que este possua estacionamento próprio e proporcional ao numero de usuários e funcionários somados; -Supermercadosde pequeno e médio porte, bem como de grande porte (considerados acima de 2000 m ²) desde que este possua estacionamento próprio e proporcionalao número de usuários do estabelecimento; -Edifícios da administração pública de pequeno e médio porte, bem como de grande porte (considerados acima de 2000 m ²) desde que este possua estacionamento próprio e proporcional ao número de usuários do estabelecimento; -Rodoviária, terminal de transporte urbano; -Serviços e indústrias com grau de risco BAIXO E MÉDIO de acordo com a Tabela 4 desde devidamente licenciados juntos aos órgãos competentes. | - Serviços e Indústrias de grande porte classificados como grau de risco ALTO de acordo com a tabela 4 deste. -depósito de materiais perigosos ou inflamáveis, EXCETO Postos De Combustíveis e Depósitos de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP), desde que devidamente licenciados; |
| Zona Administrativa-(ZA) | -Edificações relacionadas a administração pública. | | -Qualquer outro tipo de edificação que não o permitido. |
| Zona de Lazer-(ZL) | Edificações destinadas ao lazer público, Praças, parques, | Edificações de suporte ao lazer, (sorveteria, pequenas | Qualquer outro tipo de edificação que não o |

Lei nº 1.929/2016

| | áreas verdes. | lanchonetes), aparelhos destinados a recreação e exercícios físicos ao ar livre. | permitido. |
|--|--|--|--|
| ZONAS RESIDENCIAIS 1 (ZR1), 2 (ZR2), 3 (ZR3), 4 (ZR4) e 5 (ZR5). | Edificações destinadas a habitação | Edificações destinadas a Comércio de pequeno e médio porte com intuito de atender a comunidade local, Serviços e indústrias com grau de risco BAIXO E MÉDIO de acordo com a Tabela 4 desde devidamente licenciados juntos aos órgãos competentes. (padaria, sorveterias, escritórios, farmácias, etc.) | Qualquer outro tipo de edificação que não o permitido. |
| Zona industrial 1 (ZI1) | Edificações destinadas a atividades indústrias e de serviços com grau de risco PEQUENO e MÉDIO bem como de ALTO RISCO, desde de que controlados e devidamente licenciados pelos órgãos competentes, conforme Tabela 4 deste; | -Edificações destinadas à atividade de Comércio, indústrias, serviços e habitações relacionadas ao empreendimento instalado. | Qualquer outro tipo de edificação que não o permitido. |
| Zona industrial 2 (ZI2) | Edificações destinadas a atividades que causem de impacto de vizinhança e ambiental, tais como: -indústrias; -Depósitos de materiais de construção; -Depósito de materiais perigosos; depósitos de grandes proporções que necessitem de estacionamento para caminhões e carretas. -Qualquer atividade que necessite de estacionamento para caminhões ou carretas, excetuando-se rodoviárias ou terminais de transporte urbano. | -Edificações destinadas à implantação de indústrias e serviços com grau de risco ALTO, desde que devidamente licenciados junto aos órgãos competentes, conforme Tabela 4 anexo a este; | Qualquer outro tipo de edificação que não o permitido. |
| Zona de expansão municipal (ZEM) | -Chácaras -Hotéis -Motéis | -Edificações destinadas a Habitações residenciais (desde que aprovado o loteamento relativo). - Indústrias não Poluentes. | Qualquer outro tipo de edificação que não o permitido. |

Lei nº 1.929/2016

TABELA 4

MATRIZ DE RISCO PARA ATIVIDADES ECONÔMICAS

| CATEGORIA | RISCO | | |
|-----------------------------------|---|--|--|
| | BAIXO | MÉDIO | ALTO |
| Classificação da atividade ou uso | Atividade comercial de prestação de serviço que não causem significativo impacto ambiental. | Atividade que atendem parâmetros de impacto no entorno e/ou desconforto ambiental, desde que devidamente licenciados. | Atividades com necessidade de controle ambiental. Causam impactos ao entorno e/ou incomodo e polo gerador de trafego, desde que devidamente licenciados. |
| Concentração de pessoas | Pode ocorrer conforme atividade ou uso, utilização menor de 50 pessoas. | Pode ocorrer conforme atividade ou uso, utilização acima de 50 pessoas e menor que 500. | Pode ocorrer conforme atividade ou uso acima de 500 pessoas |
| Impacto no entorno e/ou incomodo | Não | Pode ocorrer carga e descarga, emissão de vapor, sonorização, dentre outros, desde que de acordo com os limites estabelecidos pela legislação vigente. | Sim, ocorre carga e descarga, emissão de vapor, sonorização, dentre outros, em altos níveis, desde que de acordo com os limites estabelecidos pela legislação vigente. |
| Área total construída | Até 300m ² | Acima de 300m ² e até 1.500m ² | Qualquer metragem de área edificável que abrigue atividade considerada de alto risco |

LEGENDA DA MATRIZ DE RISCOS PARA ATIVIDADES ECONÔMICAS

- Atividades de baixo risco – aquelas que têm baixo nível de complexidade quanto ao número de pessoas e à estrutura física, com isso, não causam impacto ambiental, não alteram condições urbanísticas e não se enquadram nos pré-requisitos sanitários.
- Atividades de Médio Risco – àquelas que têm médio nível de complexidade quanto ao número de pessoas e a estrutura física,

Lei nº 1.929/2016

e grau médio de poluição ambiental passível de controle, por isso exigem algumas vistorias, como a da Vigilância Sanitária, Meio Ambiente e Corpo de Bombeiros.

- Atividade de Alto Risco – àquelas que já são consideradas complexas e representam risco acentuado para a sociedade, Município e Meio Ambiente. Por isso, é necessária a entrega dos documentos gerados nas vistorias da Vigilância Sanitária, Meio Ambiente e Corpo de Bombeiros.



LEI Nº 2.034, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2017.

"ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS À LEI MUNICIPAL Nº 1.742/2013, QUE ESTABELECE A PLANTA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE ESPIGÃO DO OESTE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ESPIGÃO DO OESTE**, no uso das atribuições previstas no artigo 60, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, FAZ SABER que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e Ele sanciona a seguinte LEI:

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O artigo 2º da Lei Municipal nº 1.742/2013 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º. A presente Lei institui a Planta de Valores da área urbana do Município de Espigão do Oeste e Tabelas correspondentes aos valores por metro quadrado de áreas, valores por metro quadrado de edificação, de acordo com a zona fiscal em que encontra localizado o imóvel; padrão de construção e sua utilização; que estabelece a base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano."

REDAÇÃO ANTERIOR:

Art. 2º. A presente Lei institui a Planta de Valores da área urbana do Município de Espigão do Oeste e Tabelas correspondentes aos valores por metro quadrado de áreas, valores por metro quadrado de edificação e taxas de serviços urbanos e taxa de coleta de lixo, de acordo com a zona fiscal em que encontra localizado o imóvel; padrão de construção e sua utilização, que estabelece a base de cálculo dos referidos tributos. (julgado inconstitucional a cobrança de taxas pelo processo nº 081411-37.2015.8.22.000)

Art. 2º. O artigo 3º da Lei Municipal nº 1.742/2013 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º. Para efeitos da cobrança do IPTU, a área urbana fica dividida em seis (06) Zonas Fiscais, de número 01 a 06, conforme Anexo I a esta Lei.

- a) Zona Fiscal 01 – área comercial A: Centro Comercial;
- b) Zona Fiscal 02 – área comercial B: Contígua ao Centro Comercial;
- c) Zona Fiscal 03 – área Comercial/Residencial A: adjacentes ao Centro Comercial;
- d) Zona Fiscal 04 – área Comercial/Residencial B: afastado do Centro Comercial;
- e) Zona fiscal 05 – área Residencial Periférica ao Centro Comercial;
- f) Zona fiscal 06 – De caráter transitório, aplicável aos loteamentos enquanto não aprovados.

§ 1º. Considera-se loteamento não aprovado, para a incidência da Zona Fiscal 06, todos aqueles que ainda não perfizeram os requisitos exigidos no art. 114-A, da Lei Municipal nº 1.107 de 10 de outubro de 2006.

§ 2º. Ficam instituídas as tabelas abaixo para cálculo dos tributos incidentes sobre os imóveis localizadas nas Zonas fiscais, ora criadas, submetendo-se os cálculos, por metro quadrado, aos seguintes valores:"

REDAÇÃO ANTERIOR:

Art. 3º. Para efeitos da cobrança do IPTU, a área urbana fica dividida em cinco (05) Zonas Fiscais, de número 01 a 05, conforme Anexo I a esta Lei.

- I. Zona Fiscal – 01 – área comercial A: Centro Comercial;
- II. Zona Fiscal – 02 – área comercial B: Contígua ao Centro Comercial;



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE ESPIGÃO DO OESTE
Procuradoria-Geral do Município

III. Zona Fiscal – 03 – área comercial/residencial A: adjacentes ao centro comercial;

IV. Zona Fiscal – 04 – área comercial/residencial B: afastado do centro comercial;

V. Zona fiscal – 05 – área residencial periférica ao centro comercial.

Parágrafo único – Ficam instituídas as tabelas abaixo para cálculo dos tributos incidentes sobre os imóveis localizadas nas Zonas fiscais, ora criadas, submetendo-se os cálculos, por metro quadrado, aos seguintes valores:

Art. 3º. A Tabela de Zona Fiscal 05 (cinco), da Lei Municipal nº 1.742/2013 passa a vigorar com a seguinte redação:

TABELA 05

V - ZONA FISCAL – 05

| | | | |
|---|--|---|---|
| A | Classe Territorial | 0 | 25% da UFR x m ² do Terreno |
| B | Classe Residencial | 1 | 20% da UFR x m ² do Terreno |
| C | Classe Isenta | 2 | 0,0% da UFR x m ² do Terreno |
| D | Classe Comercial | 3 | 25% da UFR x m ² do Terreno |
| E | Classe Industrial | 4 | 20% da UFR x m ² do Terreno |
| F | Classe Industrial acima de 10.000 m ² | 5 | 10% da UFR x m ² do Terreno |
| G | Classe Chácara até 24.000 m ² | 6 | 2,5% da UFR x m ² do Terreno |
| H | Classe Chácara de 24.001 m ² até 50.000m ² | 7 | 1,25% da UFR x m ² do Terreno |
| I | Classe Chácara acima de 50.001 m ² | 8 | 0,625% da UFR x m ² do Terreno |

REDAÇÃO ANTERIOR:

TABELA 05

V - ZONA FISCAL – 05

| | | | |
|---|--|---|--|
| A | Classe Territorial | 0 | 25% da UFR x m ² do Terreno |
| B | Classe Residencial | 1 | 20% da UFR x m ² do Terreno |
| C | Classe Isenta | 2 | 0,0% da UFR x m ² do Terreno |
| D | Classe Comercial | 3 | 25% da UFR x m ² do Terreno |
| E | Classe Industrial | 4 | 20% da UFR x m ² do Terreno |
| F | Classe Industrial acima de 10.000 m ² | 5 | 10% da UFR x m ² do Terreno |
| G | Classe Chácara até 24.000 m ² | 6 | 2,5% da UFR x m ² do Terreno |
| H | Classe Chácara acima de 24.001 m ² | 7 | Valor da Zona Fiscal 06 acrescido de 20% |

Art. 4º. Fica acrescida na Lei Municipal nº 1.742/2013 a Tabela de Zona Fiscal e Valor Unitário por metro quadrado de terreno, abaixo descrita:

TABELA 05-A

V - ZONA FISCAL – 06

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | Classe Territorial | 0 | 08,33% da UFR x m ² do Terreno |
| C | Classe Isenta | 2 | 0,0% da UFR x m ² do Terreno |
| F | Classe Territorial acima de 10.000 m ² | 5 | 03,33% da UFR x m ² do Terreno |

Art. 5º. Fica revogado, portanto, suprimido o artigo 5º da Lei Municipal nº 1.742/2013.

Artigo Revogado/Suprimido:

Art. 5º. A Taxa de Serviços Urbanos – TSU será estabelecida mediante a multiplicação do valor correspondente a 5,0 % (cinco por cento) da UFR, pela frente principal do terreno para a via pública e pelo número de serviços prestados. (julgado inconstitucional a cobrança de taxas pelo processo nº 081411-37.2015.8.22.000)

I. As taxas serão cobradas de acordo com os serviços prestados;

a) Nos terrenos construídos serão cobradas as taxas de coleta de lixo e de conservação de vias urbanas;

b) Nos terrenos não construídos e áreas não urbanizadas será cobrada somente a taxa de conservação de vias urbanas.



Parágrafo Único – O disposto no caput deste artigo não se aplica aos imóveis com característica de Chácaras.

Art. 6º. Fica revogado, portanto, suprimido o artigo 7º da Lei Municipal nº 1.742/2013.

Artigo Revogado/Suprimido:

Art. 7º. Os descontos previstos nos itens I, II e III do § 1º não incidirão sobre as taxas de serviços urbanos que serão lançados e cobrados junto com IPTU. (julgado inconstitucional a cobrança de taxas pelo processo nº 081411-37.2015.8.22.000)

Art. 7º. Fica acrescido o artigo 13 à Lei Municipal nº 1.742/2013, com a seguinte redação:

Art. 13. Considera-se chácara, para efeito desta Lei, toda área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados), voltada para avicultura, a pequena criação de animais, o plantio de frutas, legumes, exploração agrícola, pecuária, extrativista vegetal, agroindustrial, recreativa e casa de campo, na zona urbana ou urbanizável do município de Espigão do Oeste/RO.

Parágrafo único – Aplicam-se às chácaras, descritas no caput deste artigo, a alíquota prevista no Item I, da Tabela II, da Lei Municipal nº 500, de 31 de dezembro de 1998.”.

Art. 8º. Fica acrescido o artigo 14 à Lei Municipal nº 1.742/2013, com a seguinte redação:

Art. 14. As chácaras que estão localizadas na zona urbana ou urbanizável do município de Espigão do Oeste/RO pagarão imposto territorial predial urbano – IPTU.

§ 1º Os imóveis de que trata o artigo 13 da presente Lei, com destinação eminentemente rural, enquanto assim permanecer, comprovadamente, não terão a incidência do Imposto Predial Territorial Urbano.

§ 2º A prova da destinação poderá ser realizada mediante apresentação da Cópia da Declaração do ITR, com o devido recibo, ou declaração assinada pelo proprietário ou possuidor de que o imóvel é imune ou isento do referido tributo.

§ 3º A Secretaria de Finanças do Município deverá proceder à aferição da veracidade da declaração prevista no parágrafo anterior, devendo constar a conclusão desta averiguação no processo administrativo que reconhecer a não incidência prevista no *caput*.

§ 4º O reconhecimento da não incidência deverá ser realizado a cada dois anos.

Art. 9º. Fica acrescido o artigo 15 à Lei Municipal nº 1.742/2013, com a seguinte redação:

Art. 15. Os loteamentos ainda não aprovados, nos termos do art. 114-A, da Lei Municipal nº 1.107 de 10 de outubro de 2006, quando da entrada em vigor da presente lei, assim como os futuramente promovidos, estão enquadrados na Zona fiscal 06 – De caráter transitório.

§ 1º – Após o prazo final de conclusão do loteamento, caberá ao setor de cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal, de ofício, proceder ao reenquadramento do imóvel na Zona Fiscal adequada, mediante parecer técnico do engenheiro responsável pelo setor, o qual deverá ser aprovado por meio de Decreto Municipal.



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE ESPIGÃO DO OESTE
Procuradoria-Geral do Município

§ 2º – Em caso de áreas ocupadas, ainda não regularizadas, incidirá o valor da zona fiscal equivalente a Zona Fiscal aplicada à área mais próxima, com as mesmas semelhanças e características, para cálculo do valor venal, territorial e predial urbano.

Art. 9º - Esta Lei entra em vigor nesta data.

Palácio Laurita Fernandes Lopes, Espigão do Oeste, 27 de setembro de 2017.

Nilton Caetano de Souza
Prefeito Municipal

Jackeline Coelho da Rocha
Procuradora Geral do Município