



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

Mensagem 260/2025

EXMO. Senhor
JHONATAN SOUZA ANDRADE
Presidente da Câmara Municipal
Nova Brasilândia D'Oeste/RO

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminho a esta Casa de Leis para apreciação dos Nobres *Edis* o **PROJETO DE LEI** com a seguinte súmula: "***Regula o parcelamento do solo do Setor 09 do município de Nova Brasilândia D'Oeste/RO e dá outras providências.***"

Tenho certeza de que após exame das Comissões competentes, o projeto mencionado será levado ao Plenário para unânime aprovação.

Sem mais para o momento, aproveito o ensejo para reiterar protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

Nova Brasilândia D'Oeste/RO, 03 de novembro de 2025.

CLODOALDO ALVES PEDROSO
Prefeito Municipal





**ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO**

PROJETO DE LEI Nº 2218 /2025

*“Regula o parcelamento do solo do
Setor 09 do município de Nova
Brasilândia d’oeste/RO e dá
outras providências.”*

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D’OESTE/RO, no uso das atribuições legais, faz saber a todos os habitantes do Município, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR

Capítulo I

Das Disposições Preliminares

Seção I

Dos Objetivos

Art. 1º Esta Lei institui e regulamenta normas para disciplinar diretrizes básicas para ocupação do solo urbano no Setor 09, da sede do Município.

Parágrafo único. Esta Lei cumpre o contido no §1º, do Art. 4º, da Lei Federal nº 6.766/79, que institui as regras de parcelamento do solo do município em zonas.

Art. 2º Esta Lei tem por objetivos:

I - Orientar o projeto e a execução de qualquer obra ou serviço de parcelamento de terra no Setor 09, deste Município;

II - Assegurar a observância dos padrões urbanísticos para o interesse da comunidade.





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

Art. 3º A execução de qualquer loteamento, ou desmembramento no Município, depende da prévia aprovação da Prefeitura, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no capítulo "V" da Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Seção II

Das Definições

Art. 4º Para efeito da aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ALINHAMENTO - A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;

II - ÁREAS INSTITUCIONAIS - As parcelas do terreno destinadas as edificações para fins comunitárias e de utilidade pública tais como: educação, saúde, cultura, administração etc.;

III - ÁREA TOTAL - Área que o loteamento ou desmembramento abrange, sendo que não será permitido o loteamento de área inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), exceto quando de domínio público e utilizada para fins sociais;

IV - ÁREA LÍQUIDA - Área resultante da diferença entre a área total e a área de logradouros públicos;

V - ÁREA DE LOGRADOUROS PÚBLICOS - Área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, alamedas, praças etc.;

VI - ARRUAMENTOS - implantação de logradouros públicos destinados a circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos;

VII - DATA - o mesmo que lote;

VIII - DESMEMBRAMENTOS - A subdivisão da gleba em lotes, destinados a edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias os logradouros públicos nem no prolongamento modificação dos já existentes;

IX - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - Os equipamentos públicos de educação, cultura, lazer saúde de e similares;

X - EQUIPAMENTOS URBANOS - Os equipamentos públicos de abastecimento de água. energia elétrica, galerias de águas dos pluviais, meio-fio e sarjeta;





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

XI - FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Área de terreno onde não será permitida qualquer construção;

XII - FAIXA SANITÁRIA - Área não edificáveis cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais;

XIII - FAIXA DE ROLAMENTO - Cada uma das faixas que compõem o leito carroçável nas vias de circulação;

XIV - GLEBA - A área de terreno que ainda não foi objeto de armamento ou parcelamento;

XV - LEITO CARROÇÁVEL - Parte da via de circulação destinada ao trajeto de uma ou mais faixas de rolamento;

XVI - LOGRADOURO PÚBLICO - Toda parcela de terra de propriedade pública e de uso comum à população;

XVII - LOTE - A parcela de terra com, pelo menos um acesso à via pública destinada à circulação, resultante geralmente de loteamento ou desmembramento;

XVIII - LOTEAMENTO - Subdivisão de glebas em lotes, destinados a edificações, com aberturas de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XIX - PASSEIO - Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;

XX - VIA DE CIRCULAÇÃO - A área destinada à circulação de veículos e/ou pedestre;

Capítulo II

Das Normas de Procedimento

Seção I

Da Aprovação

Art. 5º Antes da elaboração dos projetos de loteamento no Setor 09, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de certidão de viabilidade de loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de certidão da matrícula da área a ser parcelada.





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

§ 1º A Prefeitura expedirá certidão informando a viabilidade ou não de se lotear a gleba do requerimento e, em caso afirmativo, informará a gleba, a densidade demográfica bruta, as dimensões mínimas dos lotes, o uso do solo, a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, os recursos frontais, laterais e fundos, o número máximo de pavimentos, a largura das vias de circulação, dos leitos carroçáveis, dos passeios, dos canteiros e a infraestrutura exigida para o loteamento.

§ 2º A Prefeitura informará com base no imóvel objeto de parcelamento, indicado através da certidão da matrícula e/ou mapa da área, fornecida pelo requerente:

- I - As vias de circulação do Município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
- II - As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
- III - As vias e logradouros públicos existentes ou projetados, que compõem o sistema viário básico do Município, relacionados com o loteamento pretendido o que deverão ser respeitados;
- IV - Demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 3º A Prefeitura Municipal terá um prazo de 30 (trinta) dias para apresentar as diretrizes de loteamento ao interessado.

§ 4º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, a partir da expedição, durante o qual o interessado apresentará o projeto definitivo.

Art. 6º Após o recebimento da certidão de viabilidade do loteamento, explicitada no Artigo anterior, será apresentado à Prefeitura Municipal planta do imóvel, projeto urbanístico de parcelamento de solo e demais projetos complementares, de acordo com as infraestruturas exigidas.

§ 1º A planta do imóvel, acima mencionada deverá ser na escala 1:2000 e contará no mínimo a locação de:

- I - Divisas do imóvel;
- II - Benfeitorias existentes;
- III - Árvores frondosas, bosques e florestas, monumentos naturais e artificiais e área de recreação;
- IV - Nascentes, grutas, rios, riachos, ribeiros e córregos;





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

V - Serviços de utilidades pública, institucionais, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

VI - Servidões existentes, faixas de domínio da ferrovia, rodovias no local e adjacências da área a ser loteada;

VII - Locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

VIII - Curvas de níveis de metro em metro;

IX - Cálculo da área do imóvel;

X - Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com lotação exata das vias de comunicação e as distâncias da área a ser loteada.

§ 2º O Loteador poderá requerer diretamente a aprovação prévia do projeto urbanístico do empreendimento, dispensando a emissão da Certidão de Viabilidade, desde que o Município entenda que, em relação ao projeto apresentado, não haja divergências entre o que seria exigido pelo Município e o projeto proposto.

§ 3º Caso haja divergências, o Município poderá requerer a retificação do projeto, antes da emissão da aprovação prévia.

§ 4º Com a emissão da aprovação prévia do projeto urbanístico, o Loteador deverá cumprir a fase posterior de apresentação dos projetos complementares.

Art. 7º O projeto urbanístico de parcelamento de solo, conterá:

I - Planta geral do loteamento, com topografia indicada por curvas de nível de metro em metro, na escala 1:1000, com a indicação de:

- a) Orientação magnética e verdadeira;
- b) Subdivisão das quadras em lotes ou datas, com as respectivas dimensões e numerações, inclusive áreas verdes e áreas de equipamentos públicos;
- c) Perfis longitudinais (escala 1:2000) e transversais (escala 1:500) de todas as vias de circulação e logradouros públicos;
- d) Sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo os gabaritos mínimos regulamentados na presente Lei;
- e) Indicação de marcos e alinhamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

- f) Indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- g) Faixas de domínio, servidão e outras restrições impostas pela Legislação Municipal, Estadual ou Federal e dos Departamentos do DNER e SEOSP;
- h) Demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto;
- i) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência os ângulos das vias e cotas do projeto.

II - Toda gleba a ser parcelada deverá destinar um mínimo de 30% (trinta por cento) de sua área total, aos seguintes usos na proporcionalidade indicada a seguir, podendo haver uma variação de até 1% (um por cento) para mais ou para menos:

- a) 5% (cinco por cento) de sua área para equipamentos comunitários,
- b) 5% (cinco por cento) da área da gleba para áreas verdes;
- c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema viário;

III - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do loteamento;
- b) Descrição sucinta do loteamento com as suas características e fixação das zonas de uso predominante;
- c) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;
- d) Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na certidão da viabilidade do loteamento, referida no Artigo 6º desta Lei;
- e) Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- f) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área pública total, discriminando áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, totais das áreas de utilidades públicas, com suas respectivas percentagens.

§ 1º Da documentação do projeto enviado para aprovação constarão ainda:

- I - Certidão de inteiro teor expedida pelo Registro de Imóveis do terreno a ser loteado;
- II - Certidão negativa de impostos municipais relativos ao imóvel;
- III - Autorização do IBAMA e INCRA, conforme Lei nº 4.778, de 22 de setembro de 1965, quando for o caso;





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

IV - Autorização das autoridades militares competentes, em caso de loteamento de imóveis especiais;

V - Modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes do loteamento;

VI - Memorial descritivo do lote original e do loteamento;

VII - Discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;

VIII - Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigida;

IX - Projetos de rede de água e energia elétrica aprovada pelas respectivas concessionárias.

§ 2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissionais legalmente habilitados para o projeto, com as respectivas ART's (anotações de responsabilidade técnica).

§ 3º São dispensadas de apresentação as demais certidões elencadas no Art. 18, da Lei nº 6.766/1979, devendo serem apresentadas quando do registro do loteamento e para o Cartório competente.

§ 4º A impossibilidade do registro do loteamento em decorrência de falta de certidões, licenças ou de outras obrigações legais não exime o Requerente do pagamento das taxas incidentes sobre o processo de aprovação do empreendimento.

Art. 8º De posse de toda a documentação exigida, a Prefeitura terá um prazo de 30 (trinta) dias para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto relacionadas à legislação e a serem supridas, para que, reapresentando o projeto revisto pelo interessado em igual prazo, a Prefeitura Municipal terá igual período para pronunciamento definitivo.

Parágrafo único. A Prefeitura, após análise pelos órgãos competentes, expedirá a aprovação definitiva do empreendimento através de Ato de Aprovação, conforme definido no Inciso V, do Art. 18, da Lei Federal nº 6.766/79, que valerá como alvará de licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidas.

Seção II

Do Projeto de Desmembramento e Remembramento





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

Art. 9º Para aprovação do desmembramento ou remembramento do Setor 09, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Projeto geométrico do desmembramento ou remembramento, no mínimo, em 03 (três) vias por lote ou data;
- II - Memorial descritivo dos lotes ou datas;
- III - As certidões e documentos mencionados nos incisos I e II do § 1º do Artigo 7º desta Lei;

Parágrafo único. Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura expedirá alvará de licença para o desmembramento ou remembramento.

Art. 10. Aplica-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, a disposição urbanística exigidas para o loteamento.

§1º Nos desmembramentos acima de 10 (dez) lotes, onde incidirá registro especial previsto na Seção XI – Normas suplementares do Parcelamento do Solo, Subseção I - Disposições gerais, Art. 786 e seguintes, das Diretrizes Gerais Extrajudiciais do Estado de Rondônia, o Município poderá formalizar Termo de Compromisso com o interessado, repassando a este, a obrigação de implantação das obras de infraestruturas necessárias, em conformidade com o *caput* deste artigo.

Seção III

Da Garantia

Art. 11. Para fins de garantia de execução das obras e serviços de infraestrutura exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, antes de sua aprovação será constituída caução real (imóveis) ou fidejussória (aval, nota promissória, seguro garantia etc), cujo valor será igual ao custo dos serviços e obras mencionadas.

§ 1º A caução, quando real, poderá ser constituída de imóveis dentro ou fora do empreendimento desde que situados dentro dos limites deste município e será instrumentada por escritura pública, que deverá ser averbada no registro imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão a expensas do loteador.

§ 2º O Loteador deverá apresentar avaliação mercadológica, assinada por responsável técnico capacitado, dos imóveis que serão ofertados em garantia, respondendo civil e criminalmente pelos valores indicados.





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

§ 3º Cumpridas as exigências do caput, deste Artigo, o loteador poderá versar sobre as vendas das unidades, obedecendo aos preceitos da Legislação Federal pertinente e após promover a simples abertura das vias de circulação, além da demarcação das quadras e lotes com piquetes.

§ 4º Concluídos todos os serviços e obras da infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

§ 5º A medida sem que os serviços e obras de infraestrutura urbano forem concluídos, a Prefeitura poderá, quando solicitada, liberar a garantia correspondente ao serviço ou obra executados.

§ 6º Nos pedidos de recebimento parcial das obras ou da conclusão do empreendimento, a Prefeitura terá o prazo de 60 (sessenta) dias para realizar vistoria e atestar o recebimento, emitindo o competente Termo de Vistoria e Recebimento de Obras (TVRO) e liberando todas as garantias ainda existentes, desde que não haja pendências a serem sanadas pelo Loteador.

§ 7º Passado o prazo previsto no parágrafo antecedente sem manifestação da Prefeitura, haverá a aceitação tácita das obras efetuadas.

Seção IV

Da Fiscalização

Art. 12. O loteamento será submetido à fiscalização da Prefeitura e dos órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

§ 1º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço de infraestrutura de exigida para o loteamento sem prejuízo de outras cominações cabíveis.

§ 2º O Município deverá nomear servidor técnico ou comissão específica para o acompanhamento das obras, conforme a disponibilidade de pessoal técnico.

Capítulo III

Dos Requisitos Técnicos, Urbanísticos, Sanitários e Ambientais

Seção I

Das Normas Técnicas





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

Art. 13. Nenhum parcelamento do solo será permitido:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes do tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- IV - Em terrenos onde as condições geográficas não aconselham a edificação;
- V - Em áreas de preservação ecológica, ou naquela onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;
- VI - Em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental, instituídas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, salvo aprovação expressa do Executivo.

§ 2º O cumprimento do previsto no *caput* e incisos do presente artigo se dará através de declaração formal do empreendedor, quando do pedido de abertura do processo de aprovação do loteamento, ou através de vistoria do Município através do setor competente.

Art. 14 Os lotes ou datas originadas de parcelamento do solo terão que estar de acordo com as demais legislações municipais aplicáveis.

§ 1º Será tolerado o desmembramento de terreno com área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que origine lotes com área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 m (cinco metros).

§ 2º Em áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, e onde as condições geológicas não aconselham a edificação, será obrigatória reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, para que se garanta a segurança da população e a proteção do meio ambiente.

Art. 15. As quadras terão as seguintes dimensões:

- I - Área máxima de 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), quando para Loteamento industrial;
- II - Área máxima de 13.000,00m² para loteamento Residencial;
- III - Área máxima de 15.000,00m² para loteamento Comercial;





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

IV - O comprimento linear máximo da quadra não poderá exceder 280,00 m (duzentos e oitenta metros), independentemente do tipo do loteamento a ser implantado.

Art. 16. As dimensões mínimas a serem obedecidas nos loteamentos serão as seguintes:

- a) Lote mínimo de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 6,00 (seis metros) lineares;
- b) Arruamento de 12,00 m (doze metros) de largura;
- c) Avenida de 21,00 (vinte e um metros) de largura;
- d) As ruas com a metragem de 12,00 (doze metros) serão distribuídas da seguinte forma:
 - I. No mínimo de 7,00 m (sete metros) para pista de rolamento;
 - II. No mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para calçadas de cada lado, que compreenderão as sarjetas, a faixa de serviço (alinhamento) e a faixa livre (passeio);
- e) As avenidas com a metragem de 21,00 (vinte e um metros), serão distribuídas da seguinte forma:
 - I. Pista dupla de rolamento de no mínimo 7,00 (sete metros) cada;
 - II. No mínimo 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) de canteiro central;
 - III. No mínimo 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de calçadas de cada lado, que compreenderão as sarjetas, a faixa de serviço (alinhamento) e a faixa livre (passeio).

Parágrafo único. As dimensões mínimas estabelecidas deverão ser fielmente observadas, podendo haver diferenças nos tamanhos das vias, canteiros, passeios e sarjetas, desde que sejam sempre positivas.

Art. 17. Deverá ser mantida, como Área de Preservação Permanente (APP) uma faixa igual ou superior à largura das nascentes e cursos d'água, em cada um dos lados, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

§ 1º A área total das APP's poderá ser considerada para o cálculo do percentual destinado para áreas verdes.

§ 2º O loteador deverá cercar, no mínimo com arame liso, todas as APP's existentes no empreendimento, podendo ainda promover o plantio de árvores nativas, em conformidade com análise técnica do Município.

Art. 18. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

- I - Garantir a continuidade do traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes;





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

II - Articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas;

III - Ter as suas medidas de acordo com as diretrizes a certidão de viabilidade de loteamento, fornecidas pela Prefeitura;

IV - Quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, deverão ser providas de praça de manobra (bolsão de retorno), que possam conter um círculo de raio igual à largura do leito carroçável, salvo se for via constante do Sistema Viário Básico do Município;

Art. 19. As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso comum, serão proporcionadas à densidade de ocupação prevista para a gleba.

Seção IV

Da Infraestrutura

Art. 20. Nos loteamentos do Setor 09 serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura urbana:

I - Demarcação das quadras e lotes com piquetes de madeiras;

II - Solução de abastecimento de água, de acordo com as normas estabelecidas pela Concessionária;

III - Arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação da Prefeitura Municipal;

IV - Rede de abastecimento de energia elétrica em baixa tensão com posteamento em concreto armado e iluminação pública com lâmpada de tecnologia *Light Emitting Diode* - LED.

V – Guias, sarjetas e pavimentação asfáltica em TSD (Tratamento Superficial Duplo) nos leitos carroçáveis das vias de circulação;

VI – Rede de coleta de esgotamento sanitário, com autorização para uso de fosse séptica e sumidouro, desde que de acordo com a NBR e legislação ambiental vigente, até que se inicie o tratamento de esgoto do empreendimento ou parte dele;

VII - Equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais;





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

Art. 21. Quando necessário, nas galerias de águas pluviais executadas ou já existentes será obrigatória a execução de dissipadores de energia.

Art. 22. O posteamento das concessionárias de energia elétrica será implantado nas calçadas.

Art. 23. O loteador deverá especificar ruas ou avenidas centralizadas para fins de atividades comerciais e prestação de serviços, obedecendo no que couber as determinações do Código de Postura do Município.

Art. 24. As calçadas serão de execução obrigatória dos compradores dos lotes, devendo constar de forma expressa nos contratos de compra e venda.

Art. 25. As obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para loteamento deverão ser executados de acordo com seu cronograma físico, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º Em conformidade com o Inciso V, do Art. 18, da Lei Federal nº 6.766/79, o loteador terá o prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, prorrogáveis por igual período, a contar da data da expedição do alvará de licença, para executar as obras e serviços de infraestrutura.

§ 2º Poderão ser feitas alterações na sequência da execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante autorização previa da Prefeitura.

§ 3º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 26. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do loteamento (total ou parcialmente), o interessado solicitará ao Município a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, que deverá ser encaminhado ao Registro de Imóveis para liberação da caução respectiva.

Capítulo IV

Da Responsabilidade Técnica

Art. 27. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, especificação, memoriais descritivos, orçamento, planilha de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação da Prefeitura.





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

§ 1º São considerados profissionais legalmente habilitados àqueles que estejam regularmente inscritos junto ao CREA, CAU ou outros Conselhos Regionais, conforme suas atribuições profissionais.

§ 2º A responsabilidade civil para serviços do projeto, cálculo e especificações, cabe aos seus autores e responsáveis técnicos, e pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as contribuírem.

§ 3º A municipalidade não assumira qualquer responsabilidade pelos projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Capítulo V

Das infrações e Sansões

Art. 28. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil prevista na Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

I - Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei Complementar ou aos projetos aprovados;

II - Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaças ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - Multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;

IV - Cassação da licença para parcelar.

§ 1º Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida facilmente.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 3º O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação.





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

Art. 29. Os loteadores que tiverem loteamento com o cronograma de execução de infraestrutura urbana vencido e não executado, não terão aprovação de novos loteamentos.

Capítulo VII

Das Disposições Finais

Art. 30. A faixa não edificável contígua às faixas de domínio público de rodovias federais e estaduais será de, no mínimo, 5m (cinco metros) de cada lado, ressalvadas as seguintes disposições:

I - será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15m (quinze metros) metros de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes;

II - ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso I do caput deste artigo as edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano;

III - a reserva de faixa não edificável vinculada a dutos de vias, gasodutos, linhas de transmissão de energia e afins, será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados os critérios e parâmetros que garantam a segurança da população do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes; e

IV - a redução de que trata o caput deste artigo não desobriga a manutenção do recuo estipulado nas respectivas zonas, contando este a partir da linha dos 5 m (cinco metros).

Parágrafo único. Em novos loteamentos, a faixa não edificável prevista no Inciso I, do presente Artigo, não desonera a obrigação de cumprimento da legislação ambiental, no que tange às dimensões exigidas para APP's.

Art. 31. O licenciamento ambiental dos empreendimentos, emitidos pelo órgão ambiental competente, obedecerá às seguintes fases:

I – A Certidão de Viabilidade e Aprovação Prévia do urbanístico, disciplinado neste Lei, poderão ser emitidas sem a apresentação de qualquer licenciamento ambiental, sendo, contudo, condicionante para as fases seguintes;

II – A Aprovação Definitiva do empreendimento, com o urbanístico e demais projetos complementares, só será efetivada com a apresentação da Licença Ambiental Previa (LP);





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

III – O início das obras de infraestrutura do empreendimento só será autorizado, após a emissão da Licença Ambiental de Instalação (LI).

Parágrafo único. A apresentação das licenças ambientais supracitadas, poderá ser dispensada, desde que, se conste expressamente nos instrumentos de aprovação a condicionante de que sua vigência só iniciará após a emissão da licença competente.

Art. 32. Até a emissão do TVRO, descrito no §6º, Art. 11, da presente Lei, que trata sobre o recebimento das obras do loteamento, não serão proibidas a emissão de Alvarás de Obras e Habite-se das construções realizadas por compradores e terceiros interessados dentro do empreendimento, desde que observadas as demais exigências legais pertinentes.

Art. 33. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal conceder isenção do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU), sob o imóvel, ou imóveis, integrante do empreendimento, enquanto não for alienado(s), até o período máximo de 04 (quatro) anos, tendo por marco inicial o exercício seguinte ao registro imobiliário do empreendimento.

Parágrafo único. O empreendedor fica obrigado a fornecer a Prefeitura, até o mês de dezembro de cada ano, a relação dos lotes alienados durante o ano, ou os contratos de compra e venda rescindidos, mencionando o nome do comprador, CPF, endereço, e os números de quadra e lote para atualização cadastral e lançamento do IPTU.

Art. 34. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Nova Brasilândia D'Oeste/RO, 03 de novembro de 2025

CLODOALDO ALVES PEDROSO
Prefeito Municipal





**ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO**

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores (as) Vereadores (as),

Apresentamos à elevada consideração desta Egrégia Casa Legislativa o presente **Projeto de Lei que institui e regula o parcelamento do solo do Setor 09 do Município de Nova Brasilândia D'Oeste**, com o objetivo de atualizar, sistematizar e disciplinar as regras relativas ao uso e divisão do solo urbano neste Setor, em consonância com os princípios da legislação federal (Lei nº 6.766/79) e demais normas aplicáveis.

Em especial, cita-se o §1º, do Art. 4º, da Lei Federal nº 6.766/79:

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (grifos nossos).

A proposição legislativa ora encaminhada leva em consideração as exigências atuais de desenvolvimento urbano, ambiental e econômico, mais adequada aos avanços das políticas urbanas e à realidade fundiária do município.

Este novo marco legal busca estabelecer **critérios objetivos, técnicos e jurídicos para a aprovação de loteamentos, desmembramentos, remembramentos no Setor 09**, contemplando diretrizes claras quanto à infraestrutura mínima obrigatória, à proteção ambiental, à responsabilidade técnica dos empreendedores e ao papel fiscalizador do Poder Público Municipal.

Dentre os principais avanços, destacamos:

- **Estabelecimento de percentuais fixos e proporcionais para áreas verdes, institucionais e sistema viário**, adequando-se à densidade urbana prevista;
- **Criação de mecanismos de garantia (caução real ou fidejussória)** para assegurar a execução das obras de infraestrutura, protegendo o interesse coletivo e evitando empreendimento inacabados;
- **Flexibilização responsável da execução de calçadas e obras complementares**, mediante regras contratuais claras e impulsionando a Política de Mobilidade Urbana do Município;
- **Tipificação expressa das infrações e sanções**, garantindo poder de polícia ao Município e evitando irregularidades que prejudiquem a coletividade.





ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE NOVA BRASILÂNDIA D'OESTE
PODER EXECUTIVO

Além disso, a nova Lei de Parcelamento do Solo está comprometido com a **preservação ambiental**, ao estabelecer parâmetros técnicos rigorosos para áreas de preservação permanente, zonas de proteção e restrições legais, em conformidade com as legislações ambientais vigentes.

Importante ainda destacar que este projeto **visa fomentar o desenvolvimento urbano planejado, atrair investimentos imobiliários sustentáveis, ampliar a arrecadação futura com IPTU, reduzir a informalidade fundiária e melhorar a qualidade de vida da população**, uma vez que os empreendimentos aprovados passarão a seguir padrões mínimos de infraestrutura, acessibilidade, mobilidade urbana e integração com o sistema viário existente.

Em suma, esta proposta representa um salto qualitativo na governança urbanística municipal, promovendo segurança jurídica, transparência nos procedimentos, previsibilidade técnica e responsabilidade socioambiental.

Diante da relevância e da urgência da matéria, **solicitamos a aprovação do presente Projeto de Lei**, certos de que esta Casa Legislativa saberá reconhecer o interesse público subjacente à medida e sua imprescindibilidade para o ordenamento urbano e o desenvolvimento sustentável do nosso município.

Nova Brasilândia D'Oeste/RO, 03 de novembro de 2025

CLODOALDO ALVES PEDROSO
Prefeito Municipal

