



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

LEI Nº 2.897 , DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021.

Dispõe sobre a regulamentação das zonas especiais de interesse social prevista no plano diretor do município de porto velho e dá outras providências.

O PREFEITO DE PORTO VELHO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 87, inc. IV, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

FAÇO SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO** aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei define parâmetros diferenciados para parcelamento e uso do solo e para as construções nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Parágrafo único. As ZEIS são porções do território que devem, prioritariamente, assegurar moradia digna para a população de baixa renda, por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como a provisão de novas habitações de interesse social, dotadas de boa oferta de serviços, equipamentos públicos e infraestrutura urbana.

Art. 2º A delimitação de Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) tem por objetivos:

I – o estabelecimento de padrões construtivos e de parcelamento do solo que possibilitem a regularização fundiária e urbanística de assentamentos habitacionais da população de baixa renda;

II – conferir à propriedade imobiliária a função social preconizada pelo artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal;

III – evitar o processo de expulsão indireta dos moradores dessas áreas em razão da valorização dos imóveis, quando de sua regularização jurídica e urbanística;

IV – incentivar a participação comunitária no processo de delimitação, urbanização e regularização jurídica dessas áreas;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

V – manter, sempre que possível, as edificações existentes;

VI – corrigir situações de risco ocasionadas por ocupação de áreas impróprias à habitação;

VII – estabelecer condições de habitação digna, através de investimentos em equipamentos urbanos e comunitários;

VIII – possibilitar investimentos públicos e privados em projetos e programas habitacionais de interesse social.

Art. 3º Na aplicação do disposto nesta Lei serão adotadas as definições estabelecidas na codificação urbanística em vigor, especialmente as seguintes:

I – afastamento: distância entre a edificação e as divisas do terreno, podendo se constituir em:

a) afastamento frontal: distância entre os limites do lote e a edificação, voltadas para o logradouro;

b) afastamento lateral: distância entre os limites laterais do lote e a edificação;

c) afastamento de fundos: distância entre os limites de fundo e a edificação;

II – aglomerados de sub-habitação: unidades residenciais autônomas e contíguas, ocupadas por população de baixa renda, construídas em locais desprovidos de infraestrutura;

III – águas servidas: águas residuais ou de esgoto;

IV – área de serviços: área de apoio ao uso residencial;

V – área non aedificandi: área do terreno onde não é permitida a edificação de qualquer natureza, admitida apenas construção de gradil, muro de arrimo, escadas de acesso, obras de canalização e escoamento de águas e canalização de esgotos;

VI – áreas verdes condominiais: áreas descobertas e permeáveis do terreno, dotadas de vegetação arbórea que contribua para o equilíbrio climático e favoreça o serviço de drenagem de águas pluviais;

VII – atividade econômica doméstica: atividade comercial ou de serviços, explorada por qualquer dos ocupantes da própria unidade, de maneira que não descaracterize o uso residencial;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

VIII – compartimento: espaço coberto ou descoberto, de uma edificação que serve para utilização permanente ou transitória, podendo se constituir em:

a) compartimento de permanência prolongada: caracterizado como espaço habitável que permita permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tal como quarto, sala de estar, de jantar e de lazer, ambiente de estudo e de trabalho e cozinha;

b) compartimento de permanência transitória: compartimento caracterizado como espaço habitável de permanência confortável por tempo determinado, tal como vestíbulo, corredor, caixa de escada, despensa, depósito, vestiário, banheiro, lavabo e área de serviços;

IX – divisa: linha de limite entre imóveis confinantes ou para o logradouro público;

X – equipamentos comunitários: equipamentos públicos voltados à educação, cultura e saúde, ao desporto, lazer e similares;

XI – equipamentos urbanos: equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

XII – logradouros públicos: bem público de uso comum, constituídos por vias, calçadas, passagens de transeuntes, dentre outros;

XIII – frente ou testada do lote ou terreno: linha que coincide com o alinhamento do logradouro público e destinada a separá-lo da propriedade particular;

XIV – gabarito: número de pavimentos de uma edificação;

XVI – habite-se: documento que autoriza o uso e ocupação de um edifício, expedido pelo Órgão Municipal competente;

XVII – obra: realização de um serviço em um imóvel, cujo resultado implique alteração de seu estado físico anterior, tais como serviços de terraplanagem e construção de quaisquer tipos de edificação transitória ou permanente;

XVIII – passeio: parte de um logradouro destinada ao trânsito de pedestres;

XIX – pé-direito: distância vertical entre o piso e o nível mais baixo do fundo da laje de um compartimento ou da cobertura de um compartimento;

XX – porão: espaço compreendido entre dois pisos, localizado geralmente abaixo do nível do solo;

XXI – uso residencial multifamiliar: mais de duas unidades habitacionais autônomas por lote em condomínio;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

XXII – parcelamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura ou não de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXIII – desmembramento: é a subdivisão da gleba em lotes sem aberturas de novas vias de circulação ou logradouros públicos e prolongamentos com aproveitamento do sistema viário existente;

XXIV – desdobro – é a divisão de terreno, oriundo de parcelamento aprovado, regularizado, inscrito no Competente Cartório de Registro de Imóveis, com frente para rua oficial já existente, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existentes;

XXV – remembramento: unificação de um ou mais lotes formando um lote maior;

XXVI – terreno: extensão de terra pública ou particular;

XXVII – retificação de área: ato de rescrever a descrição da propriedade quando a situação de fato for distinta da presente na sua Matrícula do Registro de Imóvel;

XXVIII – Edificações residenciais unifamiliares, destinadas a abrigar uma única unidade por edificação;

XXIX – Edificações residenciais bifamiliares, destinada a abrigar duas unidades residenciais, superpostas ou justapostas;

XXX – Edificações residenciais multifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO NAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES URBANAS E AMBIENTAIS

Art. 4º A licença para parcelamento do solo nas Zona Especial de Interesse Social – ZEIS está condicionada à aprovação do respectivo projeto, na forma da Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Porto Velho, atendidos os requisitos prescritos neste Capítulo.

Art. 5º Nos loteamentos nas Zona Especial de Interesse Social, os lotes terão no mínimo 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área e 5 m (cinco metros) de testada.

Art. 6º Para aprovação dos projetos de loteamentos nas Zona Especial de Interesse Social, o órgão municipal competente exigirá dos parceladores, públicos ou



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

privados, reserva de terrenos para implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes, calculados em função da área total do loteamento, nas seguintes proporções:

I – 5% (cinco por cento) para área verde, em terreno contínuo, sempre que possível se evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente;

II – 10% (quinze por cento) para equipamentos comunitários na área urbana e de expansão urbana.

§ 1º As demais disposições das áreas para equipamentos comunitários oriundas das ZEIS, deverão estar de acordo com o descrito na Lei do Parcelamento do Solo Urbano de Porto Velho.

§ 2º As Áreas verdes e de equipamentos comunitários, deverão ser entregues ao Poder Executivo totalmente livres e desafetadas, e no caso das áreas verdes, serem definidas fisicamente por vias ou ciclovias na menor testada de forma mínima, de forma a facilitar sua fiscalização e acompanhamento.

§ 3º Será permitido o recebimento parcial de loteamentos inseridos nas ZEIS, desde que estejam com mais de 70% das obras concluídas em relação ao cronograma do empreendimento e no perímetro onde esta se requerendo o recebimento parcial que as obras estejam 100% concluídas, podendo com isso, ser descaucionado a mesma proporção de obras.

Art. 7º As vias de circulação deverão, quando necessário, articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local e obedecendo às seguintes características:

I – via coletora – composta por 4 (quatro) faixas de tráfego de 3,60 m (três metros e sessenta centímetros) cada, 2 (dois) passeios de 2 m (dois metros) cada, com caixa viária de 18,40 m (dezoito metros e quarenta centímetros);

II – via local: composta de 2 (duas) faixas de tráfego de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) cada, 2 (duas) faixas de passeio de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) cada, com caixa viária de 9,40 m (nove metros e quarenta centímetros);

III – via de servidão: composta de 2 (duas) faixas de tráfego de 3 m (três metros) cada, 2 (duas) faixas de passeio de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) cada, com caixa viária de 9,00 m (nove metros);

IV – via de pedestre: composta de 1 (uma) faixa de passeio de 3 m (três metros) no mínimo.

§ 1º A interseção do alinhamento das vias públicas deve concordar em curva com raio mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), exceto quando se tratar de vias de servidão.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 2º Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado das vias coletoras ou locais deverá ter dispositivo que permita manobra para retorno de veículos.

§ 3º As vias deverão ser pavimentadas com CBUQ.

Art. 8º O parcelador deverá executar as obras e serviços necessários às vias de circulação, à demarcação dos lotes, das quadras, dos logradouros, ao escoamento das águas pluviais e aos equipamentos urbanos previstos no projeto, além da arborização das vias e praças e do fornecimento das placas de denominação de logradouros.

Art. 9º Em todos os cursos d'água localizados nas Zona Especial de Interesse Social será adotada faixa de proteção marginal mínima de 30 m (trinta metros), medidos da maior enchente ou apontado por lei especial.

Parágrafo único. Ao redor de nascentes ou olhos d'água será obrigatória a reserva de área *non aedificandi* com raio mínimo de 50 m (cinquenta metros).

Art. 10. Não serão licenciados loteamentos em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), excetuando-se os casos em que sejam realizados trabalhos de engenharia.

CAPÍTULO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 11. Nos empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social o Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAB para cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir será 2,5, devendo obedecer ao gabarito estipulado na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – quanto ao uso: de acordo com o disposto nos Quadros de Usos e Atividades por Setor Urbano e Corredor Urbano constantes, respectivamente, da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Porto Velho;

II – quanto aos afastamentos mínimos da edificação: deverão ser garantidos afastamentos previstos no quadro a seguir:

Número total de pavimentos	Afastamento frontal (M)	Afastamentos laterais (M)	Afastamentos fundos (M)
1	3	0,00/0,00	1
2	3	0,00/0,00	1,5
3	4	2	2
4	5	3	2,5
5	5	3,5	3

Parágrafo único. Para os casos em que o requerente contemple em seu projeto afastamentos laterais com aberturas, os afastamentos laterais para um pavimento será de 1 m e, para dois pavimentos, será de 1,5 m.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

III – devem ser resguardados os espaços necessários à implantação dos afastamentos e a taxa de permeabilidade de acordo com o trazido pela lei de uso de solo;

IV – quanto às vagas de estacionamento: deverá atender ao determinado no Código de Obras e Edificações do Município de Porto Velho, excetuados os casos a seguir:

a) as residências unifamiliares deverão ter, no mínimo, uma vaga de garagem;

b) os empreendimentos em forma de vila e casas geminadas limitados até dez unidades deverão obedecer a uma vaga de veículo a cada duas unidades, não sendo necessárias vagas para visitantes;

c) os empreendimentos multifamiliares deverão dispor de uma vaga de visitante para cada dezesseis unidades habitacionais, bem como, 1/3 das vagas para veículo e 2/3 para motos.

V – para edificações de até dois pavimentos, em lotes de esquina, deverá ser previsto para uma das testadas o afastamento frontal mínimo e, para outra testada, o afastamento equivalente ao lateral.

VI – no caso de previsão de aberturas laterais para edificações de até dois pavimentos, deverá ser atendido o afastamento equivalente ao de fundos, conforme a quantidade de pavimentos.

§ 1º As residências unifamiliares deverão ter no mínimo uma vaga de garagem.

§ 2º Os empreendimentos em forma de vila e casas geminadas limitados até 10 (dez) unidades, deverão obedecer a uma vaga de veículo a cada 2 (duas) unidades, não sendo necessárias vagas para visitantes.

TÍTULO III DAS EDIFICAÇÕES NAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO I DO LICENCIAMENTO

Art. 12. A execução de toda e qualquer obra, construção, reforma ou ampliação em imóveis situados nas Áreas de Especial Interesse Social deverá ser previamente licenciada pelo órgão municipal competente.

Art. 13. O licenciamento da obra ou serviço será concedido pelo órgão municipal competente mediante requerimento do interessado, instruído obrigatoriamente com:

I – documentos de propriedade ou certidão narrativa;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

II – RG e CPF do proprietário;

III – os seguintes documentos gráficos:

a) planta do terreno, com identificação de suas dimensões, limites e confrontações, implantação do edifício no terreno e respectivas dimensões e afastamentos das divisas, norte magnético;

b) planta baixa dos pavimentos com indicação da área total construída, localização das esquadrias em cada pavimento, área dos ambientes, um corte esquemático de volumetria, uma fachada, planta de cobertura.

IV – croqui declaratório de localização do terreno na malha viária urbana da Cidade.

CAPÍTULO II DAS NORMAS TÉCNICAS PARA AS EDIFICAÇÕES

Art. 14. Os projetos de iniciativa pública ou privada, executados em Áreas de Especial Interesse Social deverão atender as medidas necessárias para os compartimentos:

COMPARTIMENTO	ÁREA MÍNIMA	LARGURA MÍNIMA	PÉ-DIREITO MÍNIMO
Salas	7,50m ²	2,40m	2,60m
Quartos	7,50m ²	2,40m	2,60m
Cozinha	4,00m ²	1,60m	2,60m
Cômodo diferenciado	7,00m ²	2,40m	2,60m
Banheiro	2,00m	1,00m	2,60m
Área de serviço	1,50m ²	1,00m	2,20m

§ 1º Serão aceitos até dois cômodos diferenciados podendo este destinar-se a quarto, gabinete, escritório, sala de TV, sala de estudos ou biblioteca, dentre outros.

I – as aberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência transitória deverão ter equivalência à no mínimo 15% (quinze por cento) da área dos compartimentos de permanência prolongada;

II – todos os compartimentos de permanência prolongada deverão ter abertura comunicando-se diretamente com o exterior da edificação;

III – os banheiros poderão ser iluminados e ventilados para áreas de serviço ou poços de ventilação;

IV – os poços de ventilação poderão ter dimensões que permitam a abertura dos vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos, obedecida à largura mínima de 1 m (um metro);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

V – as portas de acesso às edificações, bem como as passagens de circulação e corredores no interior das edificações, devem ter largura mínima de 90 cm (noventa centímetros);

VI – as escadas de acesso público terão largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

VII – serão permitidas edificações de até 5 (cinco) pavimentos, sem elevador, desde que a distância da laje de piso do primeiro pavimento a laje de piso do último pavimento seja de, no máximo, 11 (onze) metros, sendo reservado o percentual de 5% dos apartamentos para atender pessoas com deficiência.

§ 2º Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter pé-direito mínimo de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) e, no caso de tetos inclinados, o ponto mais baixo deverá ter altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

§ 3º As regras previstas neste artigo poderão ser aplicadas às construções que estejam inseridas em programas governamentais, prevalecendo estes parâmetros aos do zoneamento em razão do interesse público.

Art. 15. Os banheiros ou lavabos deverão apresentar piso lavável e, no mínimo, um vaso, uma pia e um dispositivo para banho, ambos ligados à rede de esgoto.

Art. 16. As cozinhas deverão ser providas de pia com canalização de efluentes para a rede de esgoto.

Art. 17. Os tanques de lavagem doméstica deverão ser ligados à rede de esgoto.

Art. 18. As edificações destinadas ao uso Comercial e de Serviço, na forma da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Porto Velho, deverão apresentar no mínimo um banheiro provido de vaso sanitário e lavatório ligados a rede de esgoto.

Art. 19. Para coleta de água do telhado deverá ser previsto mecanismo apropriado para cada caso, não permitido a emissão de águas pluviais diretamente para a via ou logradouro público e nem para terrenos vizinhos.

Parágrafo único. Não poderá haver vão de iluminação e ventilação voltado diretamente para o lote vizinho, que não respeite os recuos dispostos nesta lei.

CAPÍTULO III DO HABITE-SE

Art. 20. A ocupação de toda e qualquer edificação nas Zona Especial de Interesse Social dependerá de Habite-se a ser expedido pelo órgão municipal competente, desde que as obras tenham sido empreendidas de acordo com o projeto aprovado.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

Parágrafo único. O Habite-se poderá ser concedido em caráter parcial e precário nas hipóteses da Lei do Código de Obras e Edificações do município de Porto Velho.

TÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21. Para os efeitos desta Lei, os parcelamentos do solo empreendidos na Zona Especial de Interesse Social são qualificados nas seguintes categorias:

I – parcelamentos irregulares: de iniciativa pública ou privada, os empreendidos pelos Governos Federal, Estadual ou Municipal ou por pessoa física ou jurídica de direito privado, sem a aprovação do Poder Público Municipal ou em desacordo com o projeto aprovado;

II – parcelamentos clandestinos: parcelamentos realizados sem que tenha sido apresentado projeto para aprovação do Poder Público Municipal, efetivado por pessoa jurídica ou por ocupação espontânea.

Art. 22. Tomando conhecimento de parcelamento irregular ou clandestino empreendido em Zona Especial de Interesse Social, caberá ao órgão municipal competente adotar imediatamente as providências dos procedimentos de controle e sanções previstas nas Leis do Município de Porto Velho.

Art. 23. Após as providências previstas no artigo 22, o órgão municipal competente, deverá, ainda, expedir ofícios à Procuradoria Geral do Município, à Autoridade Policial e ao Ministério Público do Estado, informando sobre a prática dos crimes previstos na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e solicitando a adoção das medidas aplicáveis contra o parcelador.

Art. 24. Ao parcelador irregular serão aplicadas as penas administrativas e civis que a legislação prescrever, independentemente das sanções criminais e do atendimento das exigências da Prefeitura Municipal de Porto Velho.

Art. 25. Verificados que o parcelamento não se acha registrado ou regularmente executado, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta junto ao órgão municipal competente.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

Art. 26. Os parcelamentos irregulares ou clandestinos empreendidos nas Zona Especial de Interesse Social anteriores a publicação desta lei, poderão ser regularizados pelo órgão municipal competente.

Art. 27. A regularização dos parcelamentos empreendidos nas Zona Especial de Interesse Social dar-se-á por meio de processo administrativo definido por esta Lei.

Art. 28. A regularização dos parcelamentos irregulares ou clandestinos nas Zona Especial de Interesse Social poderá ser iniciada pela Secretaria Municipal de regularização fundiária, Habitação e Urbanismo – SEMUR, por qualquer adquirente de lote ou por associação representativa dos adquirentes de lotes por meio de requerimento próprio.

§ 1º A solicitação de regularização feita pelo parcelador deverá ser instruída com a proposta de regularização, acompanhada de laudo técnico que demonstre a observância dos parâmetros técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

§ 2º Nas hipóteses de determinação e de solicitação da regularização feita por adquirente de lote ou por associações, o órgão municipal competente, deverá elaborar a proposta e o laudo previstos no § 1º deste artigo.

§ 3º O órgão municipal competente poderá aceitar, para efeito de instrução dos processos de regularização nas Zona Especial de Interesse Social, compromisso de venda e compra da gleba parcelada, ainda que não registrado, desde que filiado a título de domínio devidamente registrado no cartório de registro de imóveis.

Art. 29. Também poderá ser objeto de regularização, na forma desta Lei, apenas parte de terreno irregularmente loteado, considerando-se a área remanescente como gleba, nos termos da Lei de Parcelamento do Solo em vigor.

Art. 30. Não poderão ser objeto da regularização prevista nesta Lei os parcelamentos irregulares ou clandestinos, ou parte destes, empreendidos:

I – em Áreas de Preservação Permanente, na forma da legislação ambiental;

II – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a eliminação dos agentes poluentes;

III – em terrenos:

a) aterrados com material nocivo à saúde pública, até a sua correção;

b) com declividade igual ou superior ao máximo previsto nas legislações pertinentes, salvo se atendidas as exigências específicas da legislação municipal;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

c) cujas condições geológicas ou morfológicas do solo não permitam sua ocupação por edificações, salvo se comprovada sua estabilidade mediante a apresentação de laudo técnico específico;

d) alagadiços ou sujeitos a inundações, até a sua correção.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das situações previstas neste artigo e essa se mostrar insanável, o parcelador deverá desfazer o parcelamento e executar, às suas exclusivas expensas, todas as obras e serviços necessários ao saneamento de danos ambientais eventualmente causados pelo parcelamento, restituindo a área à condição de gleba.

Art. 31. O laudo técnico que deverá instruir o processo de regularização do parcelamento irregular empreendido em Zona Especial de Interesse Social constará no mínimo de:

I – diagnóstico geral da situação do parcelamento;

II – proposta técnica e urbanística para a regularização do parcelamento.

Art. 32. Os projetos de regularização de parcelamentos empreendidos em Zona Especial de Interesse Social atenderão às exigências feitas pelo órgão municipal competente, devendo, necessariamente, estar representadas em planta as curvas de nível, as quadras, os lotes, as áreas públicas, verdes, de preservação permanente e remanescentes.

Parágrafo único. Os projetos de regularização de parcelamentos, os respectivos memoriais descritivos e cronogramas das obras e serviços deverão ser assinados por profissional habilitado e pelo loteador, os quais serão plenamente responsáveis pelo empreendimento na forma da Lei.

Art. 33. O parcelador será comunicado pelo órgão municipal competente, das conclusões da análise técnica e jurídica do pedido de regularização, devendo atender às exigências formuladas no prazo de 30 (trinta) dias corridos, prorrogável, no máximo, por dois períodos iguais e sucessivos.

Art. 34. Para efeito de regularização dos parcelamentos empreendidos em Zona Especial de Interesse Social, o órgão municipal competente, poderá exigir, ainda, a execução de obras e serviços de forma a que sejam assegurados:

I – a estabilidade dos lotes, dos logradouros, das áreas públicas e dos terrenos limítrofes;

II – a drenagem de águas pluviais;

III – a preservação das quadras e dos logradouros públicos quanto a processos erosivos;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

IV – a fluidez de tráfego nas vias;

V – a integração das vias do parcelamento com o sistema viário existente;

VI – o abastecimento de água e, quando necessário, sua captação e tratamento.

Art. 35. Aceita pelo parcelador a proposta técnica para a regularização, deverá o órgão municipal competente expedir a licença para a execução das obras e serviços, acompanhada do respectivo cronograma físico-financeiro, informando ao órgão municipal competente as áreas destinadas como garantia para a execução dessas obras e serviços.

§ 1º Na falta ou omissão do parcelador, os projetos e a execução das obras necessárias à regularização do parcelamento serão executados pela Prefeitura Municipal de Porto Velho que utilizará, a caução, seguro garantia ou outro instrumento previsto na lei de parcelamento de solo que garanta por inexecução do parcelador o Município de Porto Velho.

§ 2º Quando a execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento for assumida por associação de adquirentes de lotes, o órgão municipal competente poderá, a seu critério, dispensar a prestação das garantias previstas neste artigo.

Art. 36. A certidão de conclusão do loteamento – CCL, será expedido depois de cumpridas as exigências feitas para a regularização/aprovação do parcelamento e da aceitação técnica do órgão municipal das obras e serviços executados.

Art. 37. Expedido CCL, deverá o parcelador proceder à averbação do parcelamento junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de, não o fazendo, ser demandado judicialmente.

Parágrafo único. Na hipótese de omissão do parcelador, o órgão municipal competente deverá providenciar, imediatamente, o registro das áreas públicas e reservadas no competente cartório do registro de imóveis em nome da Municipalidade.

Art. 38. Quando o parcelador irregular não for identificado ou se recusar a adotar as medidas determinadas, o órgão municipal competente poderá intervir no parcelamento por meio de quaisquer das seguintes providências:

I – execução das obras e serviços necessários à regularização do parcelamento, na forma desta Lei;

II – retorno da área parcelada à condição de gleba;

§ 1º O órgão municipal competente cobrará do parcelador o custo das obras e serviços executados, inclusive seu gerenciamento, juros, correção monetária e todos os acréscimos legais e outras despesas que tiver de suportar, tudo para garantir os



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

padrões de desenvolvimento urbano e propiciar a defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 2º A Prefeitura Municipal de Porto Velho se ressarcirá dos gastos decorrentes da intervenção que efetuar, mediante o levantamento do depósito judicial das prestações ou da entrega dos lotes dados em garantia.

§ 3º Consideram-se despesas a serem ressarcidas pelo parcelador, dentre outras, aquelas realizadas pelo Poder Público com levantamentos topográficos, projetos, obras e serviços destinados à regularização do parcelamento ou de seu retorno à condição de gleba ou, ainda, à reparação de danos ambientais, no caso de reconstituição de área degradada.

Art. 39. O desmembramento da gleba, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), deverá ser autorizado logo após a expedição da regularização do parcelamento.

Parágrafo único. A autorização para desmembramento da gleba não exime o loteador do cumprimento das exigências que lhe forem feitas pelo Poder Público.

Art. 40. Quando a regularização do parcelamento ocorrer a requerimento de associação de moradores ou adquirentes de lotes, os débitos relativos a taxas e ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) vencidos poderão ser pagos por meio de parcelamento, a ser disciplinado em regulamento próprio, descontando-se do montante lançado as importâncias relativas às áreas destinadas a ruas, praças e espaços livres já implantados.

Art. 41. O prazo para interposição de recurso contra as decisões proferidas nos processos de aprovação/regularização de que trata esta Lei é de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da data de recebimento ou publicação da decisão.

Parágrafo único. A interposição extemporânea de recurso implicará o encerramento da instância administrativa.

Art. 42. O Conselho Municipal de Recursos Urbanísticos (CMRU) é a última instância de recurso nas matérias relacionadas à aplicação desta Lei.

Art. 43. A regularização urbanística dos parcelamentos na forma desta Lei não implica o reconhecimento ou a assunção, pelo Poder Público Municipal, de qualquer obrigação assumida pelo parcelador perante os adquirentes de lotes.

CAPÍTULO III DOS PADRÕES TÉCNICOS E URBANÍSTICOS EXIGÍVEIS

Art. 44. A regularização dos parcelamentos empreendidos em Zona Especial de Interesse Social deverá observar e exigir a destinação de áreas para implantação de áreas públicas dentro da área objeto do parcelamento, nos percentuais exigidos pela legislação federal.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

Parágrafo único. Em glebas localizadas em Áreas de Especial de Interesse Social, com área menor do que 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) não será exigida do parcelador a destinação de áreas públicas, além daquelas eventualmente já destinadas.

Art. 45. Quando não forem alcançados os percentuais mínimos exigidos pela legislação que rege o parcelamento do solo urbano, o órgão municipal competente exigirá do parcelador a doação do dobro da área que faltar em terreno contíguo ou situado nas proximidades do parcelamento objeto da regularização, ou o pagamento de seu equivalente em moeda corrente, em favor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Na impossibilidade de cumprimento do disposto neste artigo, o órgão municipal competente poderá expedir a regularização do parcelamento, devendo, entretanto, seguir exigindo do parcelador, inclusive por meio judicial, o cumprimento dessas obrigações.

Art. 46. Na regularização dos parcelamentos empreendidos em Zona Especial de Interesse Social serão considerados sempre a consolidação irreversível definido pelo DGPF/SEMUR, com procedimentos de vistorias.

TÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art. 47. A regularização das construções empreendidas na Zona Especial de Interesse Social deverá ser solicitada por meio de requerimento do proprietário ou possuidor do imóvel.

§ 1º A solicitação de regularização prevista neste artigo deverá ser instruída com os seguintes documentos:

I – Requerimento padrão em nome do titular da propriedade ou do posseiro devidamente informado pelas certidões comprobatórias.

II – Certidão Negativa de Débitos Municipais.

III – documento gráfico, composto de:

- a) planta de situação do terreno na malha viária urbana;
- b) implantação do edifício no terreno com suas respectivas dimensões, afastamentos, cobertura, limites e confrontações, inclusive o norte magnético;
- c) planta baixa dos pavimentos;
- d) um corte esquemático de volumetria,
- e) uma fachada;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

f) esquema geral de esgotamento sanitário para o sistema público, quando houver, ou localização de fossa e sumidouro.

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica pela execução da obra.

§ 2º Poderão ser regularizados os imóveis localizados em Zona Especial de Interesse Social, que atenderem os seguintes parâmetros:

I – que sejam exclusivamente residenciais ou que contenham uso misto com atividade de comércio ou serviço com ocupação máxima de 50 m² (cinquenta metros quadrados);

II – que seja comprovada a construção da edificação antes da criação da ZEIS;

III – contenha até 100 m² (cem metros quadrados) de área construída;

IV – que tenha no máximo até 2 (dois) pavimentos;

V – que tenha sistema de esgotamento sanitário;

VI – que apresente comprovantes de água e luz;

VII – deverão atender a ventilação e iluminação em no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos vãos necessários por cômodos;

VIII – não houver invasão de áreas públicas e lotes vizinhos;

IX – que não tenha nenhum dos afastamentos, desde que não haja qualquer tipo de vão de aberturas para os lotes vizinhos e contenha no mínimo 1 (uma) vaga de garagem.

§ 3º Para o atendimento deste artigo e na falta de regulamentação desta lei, o interessado poderá se enquadrar nas normas trazidas pelo Código de Obras de Porto Velho.

TÍTULO VI DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 48. São condições imprescindíveis à regularização fundiária dos lotes situados em parcelamentos clandestinos, na forma desta Lei:

I – identificação da propriedade da gleba, de acordo com a averbação no cartório de registro de imóveis;

II – comprovação de irreversibilidade do parcelamento implantado;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

III – contenham lotes com área de, no mínimo, 70 m² (setenta metros quadrados).

Parágrafo único. Em nenhuma hipótese, as glebas ocupadas espontaneamente poderão ser objeto de desapropriação pelo Poder Público.

Art. 49. Não sendo identificada a propriedade da gleba parcelada e uma vez esgotadas as pesquisas necessárias para essa identificação, e com o não atendimento do responsável parcelador, a Prefeitura poderá intervir no parcelamento do solo irregular, somente para fins de atendimento às exigências técnicas, urbanísticas e de serviços, previstas nos artigos 25, 26 e 27 desta Lei, e definição da planta técnica do parcelamento.

§ 1º A situação de irreversibilidade do parcelamento prevista no inciso II do artigo anterior será atestada por laudo técnico emitido pelo Órgão municipal competente, que levará em consideração a localização do parcelamento, sua situação física, social e jurídica, observados os critérios definidos nesta Lei.

§ 2º Quando se mostrar possível à reversão do parcelamento à condição de gleba, diagnosticada por laudo técnico nos moldes do § 1º, o parcelador deverá ser determinado a fazê-lo, assumindo os custos das obras e serviços.

§ 3º Nos casos previstos no caput deste artigo só será requerido o registro ou a averbação do parcelamento, conforme o caso, depois de resolvidas as questões sobre o domínio da área parcelada.

TÍTULO VII DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

Art. 50. Ficam ratificadas como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, descritas e classificadas nos artigos 73 e 74 da lei 838 de 04 de Fevereiro de 2021.

Art. 51. O Chefe do Poder Executivo Municipal poderá definir por Decreto os limites territoriais de novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), não definidas no Plano Diretor, respeitados os seguintes critérios e condições:

I – As ZEIS não poderão ser definidas:

a) em Zona ou Áreas de Proteção Ambiental definidas pelo Código Ambiental do Município de Porto Velho ou legislação ambiental complementar onde existam áreas non aedificandi, e nas faixas de proteção das margens dos igarapés;

b) nas encostas de morros, áreas de risco e inundáveis definidas por estudo.

Parágrafo único. Identificada a permanência de edificações em áreas inadequadas para estabelecimento de ocupação popular, a Prefeitura poderá promover ações visando à remoção e reassentamento da população ali estabelecida.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

Art. 52. Esta Lei utilizará os mapas da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), que estão anexos ao Plano Diretor do Município de Porto Velho e serão incluídas na mesma lei, os mapas das novas ZEIS decretas pelo Prefeito Municipal.

Art. 53. Caberá à Prefeitura Municipal de Porto Velho, quando necessário, expropriar áreas para parcelamento e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 54. Compete ao órgão municipal competente, com apoio do órgão municipal de trânsito, manifestar-se quando das questões relativas ao sistema viário nos parcelamentos de que trata esta Lei.

Art. 55. Não serão admitidas quaisquer alterações ou modificações nos parcelamentos regularizados na forma desta Lei.

Art. 56. Serão permitidos também desdobramentos ou remanejamentos de lotes, nos termos da Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Porto Velho.

Art. 57. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta Lei relacionada com o parcelamento, uso e ocupação do solo, serão decididos pelo Conselho Municipal de Recursos Urbanísticos (CMRU).

Art. 58. Independentemente das medidas previstas nesta Lei, a Prefeitura Municipal de Porto Velho deverá mover ações civis e criminais contra os responsáveis pelos danos causados ao Município, decorrentes das irregularidades praticadas.

Art. 59. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

HILDON DE LIMA CHAVES
Prefeito