



Prefeitura Municipal de
FORMOSO
DO ARAGUAIA
Tempo novo, compromisso com o povo

PROJETO DE LEI Nº 002, DE 23 DE FEVEREIRO DE 2022.

APROVADO
Na Sessão do dia
25/03/2022
Pelo Poder Executivo

"Dispõe sobre a transformação de imóvel caracterizado como rural para urbano e dá outras providências".

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE FORMOSO DO ARAGUAIA, Estado do Tocantins; Faço saber que a Câmara Municipal de FORMOSO DO ARAGUAIA, Estado do Tocantins, aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a transformar imóvel localizado no perímetro de zona rural para área urbana, conforme mapa anexo parte integrante desta Lei, para implantação de um loteamento urbano denominado "Loteamento Residencial Jardins Formoso".

Art. 2º - O imóvel a ser transformado em área urbana de que trata o Artigo 1º desta Lei, tem a seguinte descrição: Parte da gleba de terras denominada "Fazenda Chico Rosa", localizada na zona de expansão urbana, do município de Formoso do Araguaia - TO. A área total correspondente ao parcelamento possui 294.412,00 m², com matrícula nº 22.821, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Formoso do Araguaia - TO. As coordenadas do empreendimento são UTM 22 L 659304.83 E/8696354.81m W e coordenadas geográficas (SIRGAS 2000): 11°47'20.66"S / 49°32'16.33"O.

Art. 3º - Fica aprovado o Projeto de Loteamento Urbano, que ora faz parte integrante da presente Lei.

§1º - Fica obrigatória por parte do empreendedor o atendimento a todas as exigências cabíveis as leis vigentes que regulamentam o parcelamento do solo urbano, devendo ser doada uma área pública não inferior a 25% da quantidade de lotes a serem implantados no loteamento, para implantação de equipamentos comunitários e de lazer, como forma de compensação ao Município, por meio de Escritura Pública de doação, averbada no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer ônus ou encargos para o Município, cujo descumprimento poderá ensejar o cancelamento da presente autorização.

§2º - Fica autorizado o poder executivo doar parte da área pública mencionado no parágrafo anterior para atender projetos habitacionais de cunho comunitário, de modo que não prejudique as áreas de destinação específica para implantação de equipamentos públicos de saúde e educação.

HENO RODRIGUES
DA
SILVA:04405920117

Assinado de forma digital por
HENO RODRIGUES DA
SILVA:04405920117
Dados: 2022.02.23 15:49:20 -03'00'



Prefeitura Municipal de
**FORMOSO
DO ARAGUAIA**

Tempo novo, compromisso com o povo.

Art. 4º. O Poder Executivo se compromete a informar ao INCRA – Instituto de Colonização e Reforma Agraria, sobre a transformação da área de terra, ora objeto da presente Lei, de área rural para área urbana do município de Formoso do Araguaia –TO.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal, Formoso do Araguaia - TO, 23 de fevereiro de 2022.

HENO RODRIGUES

DA

SILVA:04405920117

Assinado de forma digital por

HENO RODRIGUES DA

SILVA:04405920117

Dados: 2022.02.23 15:49:35 -03'00'

HENO RODRIGUES DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL

PROTOCOLO

Nº 14 de 09/03/2022

às: 09:00 hrs

10:00hrs



Prefeitura Municipal de
**FORMOSO
DO ARAGUAIA**
Tempo novo, compromisso com o povo.

**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS
PROJETO DE LEI Nº 002, DE 23 DE FEVEREIRO DE 2022.**

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,
Senhoras Vereadoras,

Encaminhamos para apreciação dessa Douta Câmara Municipal, o Projeto de Lei que *"Dispõe sobre a transformação de imóvel caracterizado como rural para urbano e dá outras providências"*.

Com o desenvolvimento de Formoso do Araguaia, a demanda por novas unidades habitacionais vem crescendo ano a ano, despertando na iniciativa privada, através de empreendedores a projeção de novos empreendimentos imobiliários, dentre estes, o que se apresenta no momento.

Trata-se de projeto de loteamento, já dotado de todos os requisitos técnicos obrigatórios prescritos em Lei, cujo projeto consta todos os equipamentos públicos exigidos, fazendo com que o Poder Público não tenha qualquer ônus com o empreendimento.

Portanto, e importante inicialmente proceder a regularização da área, para que esta integre a área urbana do município e assim permita a instalação do novo empreendimento imobiliário, que repise-se será um avanço na política fundiária do município, pois será dotado de todos os equipamentos públicos, ora ausentes em alguns bairros mais antigos do município, tais como, asfalto, iluminação pública, esgotamento sanitário, energia e água encanada.

Após explanações, aguardo pela aprovação do Projeto de Lei, em virtude da importância da matéria para o desenvolvimento do Município de FORMOSO DO ARAGUAIA.

Gabinete do Prefeito Municipal de Formoso do Araguaia, Estado do Tocantins,
aos 23 dias do mês de fevereiro de 2022.

HENO RODRIGUES DA
SILVA:04405920117

Assinado de forma digital por HENO
RODRIGUES DA SILVA:04405920117
Dados: 2022.02.23 15:49:55 -03'00'

HENO RODRIGUES DA SILVA
Prefeito Municipal de Formoso do Araguaia –TO

RELATÓRIO



TÉCNICO

Parecer Técnico para Aprovação do Loteamentos Jardins de Formoso

CONTRATADO – EDIFIK ARQUITETURA E ENGENHARIA

CONTRATANTE – PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMOSO DO ARAGUAIA – TOCANTINS

SERVIÇOS PRESTADOS:

O presente Relatório, tem por objetivo recomendar a aprovação ou não de Loteamento Urbano na cidade de Formoso do Formoso do Araguaia – To, onde será avaliado e analisado as Legislações de Parcelamento de Uso do Solo em âmbito Federal, Estadual e Municipal. Estando o Microparcelamento dentro dos critérios legais, procederemos o andamento do processo junto a Câmara Municipal, e, se não, solicitaremos as correções devidas.

Disposições Preliminares (conforme Lei nº 6.766 de Dezembro de 1979)

O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL A SER PARCELADO:

a) o promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

b) o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

c) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;

d) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

NÃO SERÁ PERMITIDO O PARCELAMENTO DO SOLO:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Dos Requisitos Urbanístico para o Loteamento (conforme Lei nº 6.766 de Dezembro de 1979)

OS LOTEAMENTOS DEVERÃO ATENDER, PELO MENOS, AOS SEGUINTE REQUISITOS:

I - As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

II - Os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou

edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes; *(atendido)*

III – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado.

III-A. – Ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado;

IV - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

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.

CONSIDERAM-SE COMUNITÁRIOS OS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE EDUCAÇÃO, CULTURA, SAÚDE, LAZER E SIMILARES:

Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

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, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso III do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital.

O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Dos Projetos de Loteamento (conforme Lei nº 6.766 de Dezembro de 1979)

Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - As divisas da gleba a ser loteada; *(atendido)*

II - As curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal; *(atendido)*

III - A localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes; *(atendido)*

IV - A indicação dos arruamentos contíguos a todo o 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; *(atendido)*

V - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina; *(atendido)*

VI - As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas. *(atendido)*

A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - As ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas; *(atendido)*

II - O traçado básico do sistema viário principal; *(atendido)*

III - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público; *(atendido)*

IV - As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis; *(atendido)*

V - A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis. *(atendido)*

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

Contudo, os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei.

Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18.

Os desenhos conterão pelo menos:

I - A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração; *(atendido)*

II - O sistema de vias com a respectiva hierarquia; *(atendido)*

III - As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias; *(atendido)*

IV - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças; *(atendido)*

V - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas; *(atendido)*

VI - A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

O MEMORIAL DESCRITIVO DEVERÁ CONTER, OBRIGATORIAMENTE, PELO MENOS:

I - A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; *(atendido)*

II - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; *(atendido)*

III - A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento; *(atendido)*

V - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências. *(atendido)*

Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

CONCLUSÃO:

De acordo com os parâmetros de: **Disposições Preliminares, dos Requisitos Urbanístico para o Loteamento e dos Projetos de Loteamento** do que se trata a Lei nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979, o conjunto de informações prestadas pelo o requerente MUNIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA e CNPJ: 30.097.210/0001-00, atende as exigências mínimas para que este parecer seja **FAVORÁVEL** à aprovação deste Loteamento na cidade de Formoso do Araguaia – To.

Junto a este relatório, para sua validação, deve sempre ser acompanhado toda a documentação e projetos que confirme este aval positivo que se trata este parecer técnico, como:

O microparcelamento urbano ou projeto urbanístico, pavimentação, rede de abastecimento de água, esgoto sanitário, drenagem urbana, sistema viário, sinalização, terraplenagem, memoriais descritivos, MCL E PCA, laudo geológico, sondagens e outros.

Formoso do Araguaia – To, 02 de Dezembro de 2021.

Atenciosamente,

EDIFIK ARQUITETURA E ENGENHARIA

CNPJ: 37.239.527/0001-30

GABRIELLE ROCHA SANTOS

Arquiteta e

Urbanista CAU:A233681-2

Fone-Fixo/Móvel: (63)9 8454-7111.

aedifik@gmail.com

gabirs.1994@gmail.com