



Município de Comendador
Levy Gasparian

Av. Vereador José Francisco Xavier, 01 - Centro - Comendador Levy Gasparian - RJ - CEP 25870-000

FOLHA 27 PROC 096/25
www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24) 2254-1344
CNPJ: 39.554.597/0001-51

Alcides Costa
Legislativo

Comendador Levy Gasparian, 15 de dezembro de 2025.

Mensagem nº 030/2025.

Assunto: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Comendador Levy Gasparian e da outras providências.

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal

Tenho a honra de submeter a essa Egrégia Casa Legislativa, pelo alto intermédio de Vossa Excelência, o Projeto de Lei Complementar nº 04 de 15 de dezembro de 2025, que "Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Comendador Levy Gasparian e da outras providências", a fim de que seja apreciado pelos Ilustres Vereadores.

Este Projeto de Lei Complementar integra o instrumental geral de regulação urbanística, edilícia e ambiental da Cidade de Comendador Levy Gasparian, juntamente com os demais normativos estabelecidos na Lei Orgânica deste Município.

Ele regulamenta a divisão ou subdivisão de glebas para a ocupação e expansão urbana pelo loteamento, remembramento, desmembramento e outras modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos definidas na legislação federal.

O Projeto tem por finalidade a instituição de normas gerais que disciplinam o parcelamento do solo no território municipal. Para tanto, o Projeto aqui apresentado normatiza os procedimentos, visando à equânime ampliação das condições de regularidade e ao desenvolvimento urbano sustentável da Cidade.

A regulação do parcelamento do solo adota como diretrizes básicas, dentre outras, as restrições de natureza ambiental, os aspectos paisagísticos e culturais, a melhoria da ambiência urbana, a ampliação dos aspectos de acessibilidade e a disponibilidade de infraestrutura do Município.

Assim, certo da habitual atuação que Vossa Excelência e seus digníssimos pares dispensarão ao Projeto que é de grande importância para a municipalidade, aproveito o ensejo para renovar protestos de elevada estima e consideração.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19



Município de Comendador
Levy Gasparian

www.levygasparian.rj.gov.br

Telefone: (24)2254-1344

CNPJ: 39.554.592/0001-51

Av. Vereador José Francisco Xavier, 01 - Centro - Comendador Levy Gasparian - RJ - CEP 25870-000

FOLHA 28 PROC. 096/25
AG. 13/11/19 Costa
LEGISLATIVO

Atenciosamente,

Claudio Mannarino
Prefeito

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Exmo. Senhor Sérgio Nepomuceno de Souza. Presidente da Câmara de Vereadores de
Comendador Levy Gasparian – RJ.



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2025.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Comendador Levy Gasparian e dá outras providências.

O POVO DO MUNICÍPIO DE COMENDADOR LEVY GASPARIAN, por seus representantes legais, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana rege-se por esta Lei, sem prejuízo das normas estaduais e federais pertinentes no que couber.

Art. 2º O ato de aprovar parcelamento é próprio do Poder Público e será autorizado pelo Município quando, e na forma que melhor satisfizer o interesse coletivo.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se parcelamento do solo a divisão da terra em unidades juridicamente independentes.

Art. 4º O parcelamento do solo pode ser feito através de desmembramento, loteamento ou condomínio de lotes urbanos.

Art. 5º O parcelamento do solo regulamentado por esta lei seguirá as seguintes definições:

§1º Considera-se loteamento urbano, ou para fins urbanos, a subdivisão de gleba em lotes, com abertura de novas vias de circulação ou de outros logradouros, prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes, observadas as dimensões previstas na Lei Federal nº 6.766/1979.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19



§2º Considera-se condomínio de lotes urbanos um empreendimento imobiliário em que os lotes de terreno são as unidades autônomas, com propriedade exclusiva de cada dono, as áreas comuns ruas, praças, entre outros são de propriedade privada de todos os condôminos.

Art. 6º Não se considera loteamento ou condomínio de lotes urbanos, mas simples desmembramento, a subdivisão de imóvel em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial existente, e não se abram novas vias de circulação ou outros logradouros, nem se prolongue ou modifiquem os existentes.

Parágrafo único. Considera-se também como desmembramento a subdivisão de imóvel resultante de inventário decorrente de herança, doação ou efetuada para extinção de comunhão de bens, desde que não se abram novas vias ou outros logradouros nem se prolonguem ou modifiquem as existentes.

Art. 7º Considera-se loteador ou instituidor de condomínio de lotes urbanos, pessoa física ou jurídica que, sendo proprietária de um imóvel, pratique os atos definidos nos arts. 3º, 4º, 5º e 6º.

Parágrafo único. Considera-se também loteador ou instituidor de condomínio de lotes urbanos a pessoa física ou jurídica que, mesmo não sendo proprietária, em nome ou com autorização do proprietário do imóvel, pratique os mesmos atos.

Art. 8º Para efeito desta Lei, o loteador ou instituidor de condomínio de lotes urbanos é o principal responsável pela execução do projeto de parcelamento, respondendo civil e penalmente, na forma da legislação vigente, pela sua inexecução ou pela execução com transgressões das normas legais.

Art. 9º As obrigações assumidas pelo loteador ou instituidor de condomínio de lotes urbanos perante ao Município estendem-se, na forma da legislação civil, aos adquirentes de lotes, a seus sucessores, ou a quem quer que, a qualquer título, se utilize do terreno loteado.

§1º O loteador ou o instituidor de condomínio de lotes urbanos não poderá transferir a terceiros as obrigações assumidas com a execução das obras referidas no

LE MUNICIPAL Nº 1.040/19



inciso I, do art. 23 desta Lei, salvo autorização do Município.

§2º Para os fins previstos neste artigo, o loteador e o instituidor de condomínio de lotes urbanos, os adquirentes de lotes e seus sucessores, farão sempre constar de seus contratos de alienação, a obrigatoriedade de respeito às restrições e imposições a que está sujeito o loteamento, sob pena de responsabilidade.

Art. 10 O projeto de parcelamento do solo só poderá ser modificado quanto aos lotes ainda não comprometidos ou definitivamente comercializados, se o município aprovar a modificação. A nova planta e novo memorial assim aprovados serão depositados no cartório de registro de imóveis para regularização da nova situação.

Art. 11 Só poderão ser aprovados os projetos de loteamento ou condomínio de lotes urbanos e permitida abertura de logradouros em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, mediante análise técnica da Secretária Municipal de Meio Ambiente e Agricultura, desde que sejam ambientalmente viáveis e previamente executadas, sem ônus para o Município, as obras de drenagem ou de aterro necessárias, a critério do órgão municipal competente.

Art. 12 Os cursos d'água e lagoas somente poderão receber empreendimentos de parcelamento limítrofes às suas margens com a devida proteção e mediante prévio licenciamento dos órgãos ambientais municipais, federais ou estaduais, sob cuja jurisdição se encontrem, respeitadas as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

Art. 13 O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo, deve submeter o respectivo projeto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, obedecendo às normas vigentes do INCRA e acompanhado de documento hábil do Município que comprove estar de acordo com o parcelamento.

Parágrafo único. O documento hábil e o procedimento para obtê-lo será definido por meio de decreto.

Art. 14 Embora atenda às exigências da presente lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo Município, nos

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19



seguintes casos:

- I – Se for conflitante com o plano diretor;
- II – Quando contrário às diretrizes do desenvolvimento regional e de segurança contra catástrofes, definidas em planos oficiais em vigor;
- III – Não observar a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio cultural do Município;

CAPÍTULO II

DA CONSULTA PRÉVIA

SEÇÃO I - DOS PROJETOS PARA CONSULTA DE PARCELAMENTO DE SOLO

Art. 15 Toda proposta de parcelamento de solo para fins urbanos no Município deve ser submetida ao Município para consulta prévia, contendo os seguintes elementos:

I - planta de localização, em duas vias, que pode ser apresentada sem escala, desde que permita a visualização, identificação e localização da área de projeto e entorno de forma clara e nítida:

- a) a escala a ser definida dependerá da simplicidade, complexidade e do tamanho da área do projeto;
- b) a escala deve permitir a visualização detalhada do projeto, como as delimitações e confrontantes, textos, cotas entre outros.
- c) além das plantas deve ser inserido o perfil transversal e longitudinal das ruas criadas.

II - planta de situação da gleba a ser loteada, na escala de 1:10.000; em duas vias, com georreferenciamento ou a localização em relação à área urbana mais próxima;

III - planta da gleba a ser loteada, em duas vias, na escala de 1:1.000, a critério do Município e conforme as dimensões da gleba, contendo:



- a) assinatura do proprietário e do profissional habilitado;
- b) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- c) curvas de nível de 1,00 (um) em 1,00m (um) metro;
- d) localização dos cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e área sujeitas à inundações;
- e) vias de circulação contíguas à área;
- f) florestas, bosques, árvores frondosas, bens tomados e áreas de preservação permanente;
- g) delimitação das áreas com taludes resultantes de cortes, escavações ou aterros;
- h) construções existentes;
- i) delimitação das áreas com acelerado processo de erosão;
- j) divisas municipais ou distritais que cortem a gleba.

IV – título de propriedade ou equivalente: Certidão do R.G.I. emitida a menos de 90 (noventa) dias e documento que evidencie a posse do imóvel, tais como: contrato de compra e venda, formal de partilha ou escritura de inventário, escritura de doação em pagamento ou termo de doação, sentença declaratória de usucapião.

V – deverá apresentar solução para o fornecimento de água e esgotamento sanitário no município quanto à possibilidade de abastecimento de água potável e coleta de esgotamento sanitário;

VI – parecer do órgão competente pelos serviços de coleta e destinação final de resíduos sólidos urbanos no município, quando houver possibilidade de prestação dos serviços no local;

VII – parecer do órgão competente pela implantação e distribuição de energia elétrica quanto viabilidade de atendimento no local do empreendimento;



VIII – parecer do órgão ambiental competente sobre a viabilidade de instalação do empreendimento proposto;

IX – certidão negativa relativa a débitos municipais.

X – Os projetos de parcelamento de solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverá o loteador apresentar anuência dos órgãos federais, estaduais ou municipais de gestão das respectivas rodovias.

§1º No caso de impossibilidade de atendimento de quaisquer dos serviços referidos nos incisos V, VI e VII, deste artigo, o requerente deverá apresentar solução alternativa e esta será apreciada pelas autoridades competentes.

§2º A proposta de parcelamento de solo deverá ainda atender a todos os requisitos constantes desta lei, bem como o plano diretor, a lei de zoneamento urbano, a legislação ambiental pertinente.

§3º A aceitação de proposta de parcelamento de solo apresentada na consulta prévia não implica, necessariamente, em aprovação do respectivo projeto de loteamento.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DE SOLO

SEÇÃO I - DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DE SOLO

Art. 16 Os projetos apresentados na consulta prévia, na forma do capítulo II, desde que aprovados, poderão ser aproveitados para compor os projetos e documentação necessária à aprovação do parcelamento de solo.

Art. 17 Os projetos, assinados pelo proprietário e por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, constará de:

I - pranchas de desenhos, as quais deverão conter:

a) Projeto de Parcelamento;

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19



b) Projeto de Terraplenagem, incluindo:

b.1) Planta de greides de ruas e logradouros com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, perfis longitudinais de todas as vias de circulação;

c) Projeto de Pavimentação das Vias de Circulação;

d) Projeto de Rede de Drenagem de Águas Pluviais;

e) Projeto de Rede de Esgotamento Sanitário e Sistema de Tratamento de Esgotos;

f) Projeto de Rede de Abastecimento de Água Potável;

g) Projeto de Posteamto para iluminação pública;

h) Projeto de Arborização das vias de circulação e praças;

II - Memorial Descritivo e justificativo do projeto com informações detalhadas das características da gleba, do traçado do parcelamento proposto e das condições de implantação das obras de infraestrutura, contendo:

a) Identificação da área do projeto, contendo o nome do empreendimento, as características do local, a área total, o título de propriedade ou a certidão de matrícula do imóvel, os dados do(s) proprietário(s) e a descrição da gleba com seus limites e confrontantes, enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos na área e adjacências, entre outras informações pertinentes.

b) Descrição do empreendimento proposto, indicando a destinação das áreas definidas no projeto de parcelamento, incluindo lotes residenciais, comerciais ou industriais, sistema viário, áreas verdes, institucionais e de lazer, bem como os equipamentos urbanos e comunitários previstos.

c) Descrição das obras e serviços de infraestrutura previstos, incluindo o sistema viário, abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, rede de energia elétrica, iluminação pública, tratamento paisagístico e arborização das vias. A justificativa dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário deverá



apresentar a estimativa de demanda e os cálculos que fundamentem a adoção do sistema proposto.

d) Descrição das áreas que compõem o empreendimento, contemplando a área total da gleba, a área útil destinada a lotes, as áreas públicas destinadas a vias, praças, equipamentos urbanos, áreas verdes e institucionais, entre outras.

e) Deverá ser apresentado um quadro resumo de áreas, indicando as dimensões e os percentuais correspondentes de cada categoria em relação à área total do empreendimento. Esse quadro deverá também constar no projeto de parcelamento.

f) Cronograma físico de execução das obras e serviços de infraestrutura, indicando as etapas, a sequência e os prazos previstos para a implantação do sistema viário, abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, rede de energia elétrica, iluminação pública, tratamento paisagístico e arborização das vias compatível com o projeto executivo e o memorial descritivo.

§1º Cronograma com prazos previstos para a implantação das diversas fases do loteamento, com prazo total não superior à 4 (quatro) anos.

§2º O cumprimento do cronograma será acompanhado pelo órgão municipal competente, devendo eventuais alterações ser devidamente justificadas e aprovadas.

§3º O cronograma deve estar vinculado à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Relatório de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico.

§4º Os projetos da rede de abastecimento de água potável devem obter aprovação do órgão competente pelos serviços de água no município.

§5º Os projetos da rede de esgotamento sanitário e tratamento de esgotos devem obter aprovação do órgão competente pelos serviços de saneamento básico no município.

§6º Os projetos da rede de eletrificação devem obter aprovação da concessionária de serviços de energia elétrica.



§7º Todos os projetos deverão ser acompanhados de memorial descritivo, contendo as especificações dos materiais empregados e serviços a serem realizados.

§8º Dos perfis longitudinais de que trata o inciso I, alínea "b.1" do presente artigo, deverão constar, por escrito, as inclinações dos trechos das vias de circulação.

§9º Nos Municípios inseridos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação do projeto de que trata o *caput* ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização.

§10 Nos casos em que o licenciamento ambiental seja obrigatório, o loteador deverá comprovar, no momento da abertura do processo administrativo, que solicitou a licença ambiental pertinente ao empreendimento.

Art. 18 O processo deverá ser levado a termo, sempre que possível, dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias:

§1º O município terá o prazo de 30 (trinta) dias a contar do protocolo do projeto de parcelamento de solo para se pronunciar acerca de qualquer exigência a ser cumprida pelo loteador.

§2º Caso não haja parecer por parte do município no prazo assinalado, deverá o loteador provocar o órgão a se pronunciar em até 30 (trinta) dias subsequente ao prazo previsto.

§3º O loteador após devidamente notificado terá o prazo de 30(trinta) dias para cumprir as exigências ou justificá-las o não cumprimento, ficando a cargo do município renovar ou não o prazo.

§4º Se houver exigências a serem cumpridas, condicionadoras da aprovação do pedido, o município as formulará ao loteador, dentro do prazo previsto no parágrafo anterior.

Art. 19 Aprovado o projeto de parcelamento de solo pelo Município, o



requerente terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

§1º Somente após a efetivação do registro do projeto de parcelamento e solo no Cartório de Registro de Imóveis, o requerente poderá iniciar a venda dos lotes.

§2º Após a efetivação do registro a que se refere o parágrafo anterior e para fins de atualização do Cadastro de Imóveis Municipal, o requerente deverá encaminhar ao órgão fazendário Municipal as informações sobre a quantidade de lotes, tamanho e respectiva localização nos logradouros e quadras, ficando suspensa qualquer cobrança em razão do incentivo fiscal previsto nos §4º, §5º e §6º, do presente artigo.

§3º Os Responsáveis pelo parcelamento do solo ficam obrigados a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao órgão fazendário competente do Município, a relação dos lotes que, no ano anterior, tenham sido alienados definitivamente, mencionando o nome do comprador e o endereço, os números das quadras e do lote e o valor do contrato de venda, a fim de ser feita a anotação no Cadastro Imobiliário Municipal.

§4º O prazo a que se refere o §4º, será contado do ano seguinte à entrega de todas as obras de infraestrutura de responsabilidade do requerente, verificada por meio de vistoria final de aprovação do empreendimento.

§5º O incentivo fiscal de cada lote/imóvel cessa imediatamente após a transferência de domínio do lote ou lotes e ou imóveis do requerente ao comprador através de escritura pública definitiva de compra e venda registrada no Cartório Registro Geral de Imóveis.

Art. 20 No ato de registro do projeto de loteamento aprovado no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio público do Município, as vias de circulação indicadas no projeto de loteamento e as demais áreas destinadas à recreação e aos equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 21 No ato do registro do projeto aprovado, o loteador fará hipoteca ao Município, mediante escritura pública, de uma área indicada por aquele, correspondente ao valor das obras de sua responsabilidade, nunca inferior a 20% (vinte por cento) da

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19



área útil do parcelamento, como garantia da execução, em prazo fixado no Cronograma, das obras, cujos projetos são mencionados no art. 17.

§1º Excepcionalmente, a critério do Poder Executivo, poderá a garantia referida ser substituída por outra de natureza real ou pessoal, desde que apresente, na época, valor comprovado igual ou superior às obras a executar.

§2º Findo o prazo fixado na §1º do artigo 17 o requerente perderá, em favor do Município, a garantia citada no "caput" deste artigo, caso não tenha executado as obras referidas, salvo se houver o cancelamento total ou parcial do loteamento/condomínio de lotes registrado, que dependerá, fundamentalmente, do acordo entre o loteador/instituidor e os adquirentes dos lotes já vendidos, com a devolução integral de valores já despendidos pelos adquirentes, que seriam afetados pela alteração ou cancelamento, assim como de Aprovação Municipal.

Art. 22 O Município pode substituir-se ao loteador para, por conta e risco deste, fazer executar as obras que não tenham sido por ele efetuadas nos prazos fixados.

Parágrafo único. A despesa com obras que venham a ser executadas pelo Município será paga através do produto obtido com a execução da garantia referida neste artigo. Se esta for insuficiente e não se verificar o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado pelo Município, proceder-se-á à cobrança judicial, na forma da Lei.

Art. 23 No ato de aprovação pelo Município dos projetos referidos no art. 17, o parcelador assinará Termo de Compromisso, no qual se obrigará a:

I - executar, à própria custa, no prazo fixado, em comum acordo com o Município, todas as obras constantes dos projetos enumerados no art. 17, após a aprovação dos referidos projetos pelo Município;

II - facilitar a fiscalização permanente, pelo Município, da execução das obras e serviços;

III - mencionar nos compromissos de compra e venda de lotes e nas escrituras,



a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas e aprovadas as obras previstas no inciso I deste artigo.

§1º As obras a que se refere o inciso I deste artigo deverão ter início no prazo máximo de 02 (dois) anos, contados a partir da data de aprovação do projeto de loteamento. Findo o prazo e não iniciadas as obras, será cancelada a referida aprovação, salvo se o requerente provar, perante ao Município, nos 15 (quinze) dias seguintes ao término daquele prazo, que a inobservância foi devida à caso fortuito e força maior, sendo então estabelecido novo prazo pelo Município, para o início das obras.

§2º A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo etapas estabelecidas pelo requerente e aprovadas pelo Município, mas sem prejuízo do prazo fixado para a conclusão do conjunto total das referidas obras.

§3º Ficará à disposição dos adquirentes de lotes, no órgão competente do Município, exemplares do Termo de Compromisso previsto neste artigo.

Art. 24 Tendo o requerente realizado todas as obras e serviços exigidos, o Município, a pedido, e após vistoria pelo órgão municipal competente, liberará a área hipotecada, mediante expedição de habite-se.

Art. 25 O loteamento para fins urbanos implica necessariamente a constituição de áreas de uso público, que deverá no mnimo equivalente a 10% (dez por cento) do total da área objeto do projeto de loteamento.

§1º Ficam dispensados da constituição de áreas destinadas a uso público os desmembramentos, remembramentos e desdobros.

§2º As áreas destinadas ao uso público deverão possuir testada mínima de 15,00m (quinze metros), declividade máxima de 20% (vinte por cento) e deverão estar concentradas, sendo uma área para equipamentos comunitários e outra para área de lazer, podendo, a critério do município, ser aceita a constituição de áreas não concentradas, dependendo da configuração do loteamento se dessa forma for melhor para sua utilização.



§3º Em casos especiais, as áreas para uso público poderão ser constituídas fora dos limites da área objeto do loteamento, observados os percentuais definidos neste artigo, o interesse do município e o valor equivalente, apurado mediante laudo de avaliação elaborado pelo município, não podendo estar localizadas em áreas com restrições e limitações urbanísticas ou administrativas.

§4º As áreas com declividade superior a 30%, consideradas preferencialmente de preservação permanente, as áreas de preservação permanente, as declaradas de interesse ambiental e as unidades de conservação ambiental, cuja destinação não permita a ocupação, serão excluídas do cálculo de áreas, em qualquer forma de parcelamento.

Art. 26 As áreas destinadas às vias de circulação, às faixas de domínio eventualmente necessárias e às praças e recreação, não estão incluídas no percentual definido no art. 25.

Art. 27 As áreas mencionadas no artigo anterior não poderão ser estabelecidas em terrenos com condições inadequadas à edificação.

SEÇÃO II - DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 28 Aplica-se também aos projetos de desmembramento e remembramento, no que couber, os dispositivos desta Lei, destinados à aprovação de projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta seção.

Art. 29 Em qualquer caso de desmembramento ou remembramento, o interessado deve submeter à aprovação do Município as plantas da situação atual e da situação proposta.

Art. 30 Os lotes resultantes de desmembramento não podem ter testadas inferiores aos prescritos na lei federal nº 6.766/79, observadas as suas alterações, que até a edição desta lei previa a testada mínima de 5,00m (cinco metros) de largura e devem ter frente para logradouros já existentes.

Parágrafo único. No caso de lote isolado cuja testada não comporte o



desmembramento em dois, será exigido que, pelo menos, uma testada respeite ao mínimo exigido e que o acesso ao lote dos fundos, resultante do desmembramento seja feito através de um corredor de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de largura, no mínimo.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

SEÇÃO I - DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 31 Fica proibida a abertura de vias de circulação no Município sem prévia autorização.

Art. 32 As dimensões da pista de rolamento e do passeio das vias de circulação devem ajustar-se à natureza, ao tipo de uso e à densidade das áreas servidas, a juízo do Município.

Parágrafo único. Essas dimensões devem corresponder às seguintes especificações:

I. Vias Principais – pista de rolamento mínima: 10,00 m (dez metros); passeio: 2,50 m (dois metros) de cada lado, no mínimo.

II. Vias Secundárias ou de Acesso – pista de rolamento mínima: 8,00 m (oito metros); passeio: 2,00 m (dois metros) de cada lado, no mínimo.

III. Nas vias do loteamento ou condomínio, também denominadas Vias Terciárias ou Locais – pista de rolamento com no mínimo 6,00 m (seis metros), passeio 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado no mínimo;

IV - Passagem para uso exclusivo de pedestres: largura de 3,00 m (três metros);

Art. 33 As passagens para pedestres, de que trata o artigo anterior, observarão os seguintes requisitos:

I - não deverão servir de acesso a nenhum lote;

II - deverão ser providas de dispositivos adequados ao escoamento de águas



pluviais;

III - deverão ser pavimentadas;

IV - deverão ser providas de uma combinação de rampas e/ou escadas, devidamente revestidas, quando a sua inclinação for superior a 15 % (quinze por cento);

V - deverão ser incluídas no projeto de iluminação pública.

Art. 34 As declividades máximas das vias de circulação devem ser as seguintes:

I - nas Vias Principais: de 7,5 % (sete e meio por cento);

II - nas Vias Secundárias e locais: de 15 % (quinze por cento).

Parágrafo único. A juízo do órgão competente Municipal, poderão ser admitidas nas vias do loteamento, secundárias ou de acesso com declividade superior a 15 % (quinze por cento), até 20% (vinte por cento), em trechos não superiores a 175,00 m (cento e setenta e cinco metros), e tolerando-se declividades de até 25% (vinte e cinco por cento) em trechos iguais ou inferiores a 150,00 m (cento e cinquenta metros), quando forem necessárias para interligar, à malha viária, áreas acidentadas passíveis de serem urbanizadas ou quando for possível a realização de contenção de taludes, rampas escalonadas e soluções de drenagem mais eficazes.

Art. 35 O parcelamento de solo a construir deverá possuir pelo menos um acesso feito por uma via do tipo secundária, com as dimensões estabelecidas no art. 32.

Art. 36 Nos parcelamentos que envolverem divisas municipais, será obrigatória a abertura de via principal acompanhando o traçado das mesmas.

Parágrafo único. Por motivos topográficos ou outros, a critério do Município, a divisa de que trata esse artigo poderá ser determinada por faixa "*non aedificandi*", com largura igual àquela exigida para as vias principais.

Art. 37 A largura de uma via que constitui prolongamento de outra via já existente, ou constante de plano já aprovado pelo Município, não poderá ser inferior à



largura desta, ainda que, pela função e característica, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 38 Nos cruzamentos de vias públicas, as esquinas serão traçadas por um arco de circunferência de raio mínimo igual a 3,00 m (três metros), medido no limite entre os terrenos e a caixa de rua.

Art. 39 Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, só serão permitidos taludes com declividade máxima de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 3,00 (três metros).

§1º A execução de escavações, cortes ou aterros com mais de 3,00m (três metros) de altura ou profundidade, em relação ao perfil natural do terreno, será precedida de estudo de viabilidade técnica, com vistas à verificação de segurança e de preservação ambiental paisagística.

§2º Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados às expensas dos loteadores.

Art. 40 O Município somente receberá para entrega ao domínio público e respectiva denominação, logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

SEÇÃO II - DO APROVEITAMENTO DO TERRENO

Art. 41 O comprimento das quadras nos projetos de parcelamento não pode ser superior a 450,00 m (quatrocentos e cinquenta metros).

Art. 42 As quadras com mais de 200,00 m (duzentos metros) de comprimento devem ter passagem para pedestres, espaçadas no máximo de 150,00m (cento e cinquenta metros), com largura mínima de 3,00 m (três metros).

SEÇÃO III - DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 43 Os procedimentos administrativos e as condições gerais para a aprovação de projeto de condomínio de lotes são equivalentes aos descritos na presente



Lei para aprovação de projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta seção.

§1º Para fins desta seção, não serão exigidos o cumprimento das obrigações constantes nos artigos 21, 22, 25 e 26, e aquelas próprias do projeto de loteamento.

Art. 44 O condomínio horizontal deverá apresentar as seguintes condições:

I. a testada mínima, de cada unidade residencial unifamiliar, não poderá ser inferior a 5,00m, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

II. vias de circulação interna, nos modelos exigidos nesta Lei, para as vias do tipo Local, quando as unidades residenciais não se comunicarem com os logradouros públicos já existentes nos limites do terreno;

III. reserva de local para acondicionamento de lixo e medidores de serviços públicos, de fácil acesso, conforme requisitos das concessionárias destes serviços;

IV. previsão da execução de infraestrutura urbana lógica ao Loteamento – obras dos projetos mencionados no art. 17, incluindo área de estacionamento nas unidades residenciais e portaria de acesso, se for o caso;

Art. 45 O Condomínio Horizontal não pode prejudicar o acesso público às margens de rios e lagoas naturais, ou represas artificiais.

CAPÍTULO V

DAS CONDIÇÕES GERAIS DOS TERRENOS

SEÇÃO I - DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA

Art. 46 São considerados impróprios para loteamento ou desmembramento os terrenos:

I. erodidos ou em processo de erosão, sem adequada correção da situação;

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19



- II. nas faixas marginais de proteção de rios e cursos d'água;
- III. nas faixas marginais de proteção de lagoas, reservatórios d'água naturais ou artificiais;
- IV. nas faixas marginais de proteção de nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", seja qual for a situação topográfica;
- V. no topo de morros, montes, montanhas e serras;
- VI. nas encostas ou parte destas, com declividades superiores a 49%;
- VII. nas faixas de domínio ao longo de rodovias e ferrovias;
- VIII. correspondentes a sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico, assim definidos em Lei.

Art. 47 Quando um projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico, arquitetônico e artístico ou que contenham algum aspecto paisagístico de especial interesse, serão tomadas medidas para sua defesa, podendo o Município, como condição para aprovação do projeto, determinar que seja assegurada a perene servidão pública sobre esses sítios e promover a construção de mirante, balaustre e a realização de qualquer outra obra por ventura necessária.

SEÇÃO II - DOS TERRENOS ACIDENTADOS

Art. 48 A aprovação de loteamento ou desmembramento, em terrenos acidentados e sem condições de estabilidade e segurança, dependerá do cumprimento, por parte do loteador, de exigências especiais, além das normalmente feitas.

§1º Para efeito deste artigo, são considerados sem condições de estabilidade e segurança os terrenos situados:

- a) nas zonas porventura conturbadas por acidentes de deslizamento de terras, elementos de rochas ou quaisquer movimentos que coloquem em perigo, futuras obras no local ou proximidade;

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19



- b) nos locais junto a remanescentes de explorações de saibreiras e pedreiras;
- c) em zonas que apresentem ameaça de movimentos ou acidentes, em consequência de sua situação topográfica ou natureza geológica;
- d) nos locais onde o Estado ou o Município estiverem executando obras de estabilização ou de controle de movimento de terra;
- e) nos locais em que, pela natureza do terreno, estejam sendo executados pelo Estado ou pela Prefeitura estudos geológicos ou geotécnicos;
- f) em sopés de escarpas rochosas;
- g) em crista ou conjunto de cortes, barrancos ou escarpas;
- h) em locais que exijam cortes do terreno com altura superior a 5,00 m (cinco metros) ou que ponham em risco a estabilidade de matacões, blocos de rochas, logradouros ou construções porventura existentes.
- i) em áreas com declividade entre 30% e 49%;

§2º As exigências especiais de que trata este artigo, após a inspeção prévia do local pelo órgão municipal competente e a critério deste, poderão incluir:

- a) projeto ou memória de cálculo de muros de arrimo ou cortina;
- b) projeto para coletores de águas pluviais e drenagens;
- c) suavização de taludes ou demonstração de sua estabilidade;
- d) replantio de vegetação;
- e) método de desmonte a empregar, quando se tratar de material rochoso;
- f) cópia autenticada da autorização concedida pelas autoridades militares, quando se tratar de desmonte com utilização de explosivos.
- g) As áreas com declividade entre 30% e 49%, deverão ser parceladas em lotes de testada mínima de 15,00m e área total mínima do lote de 500m² (quinhentos



metros quadrados).

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 49 Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas do parcelamento aprovado.

Art. 50 As transgressões a presente lei serão apuradas conforme as prescrições do código de obras municipal.

Art. 51 Em anúncios, documentos ou papéis relativos aos negócios regulados por esta Lei, o loteador ou corretor se obriga a divulgar o número de inscrição do loteamento, bem como fazer indicação correta sobre as características do loteamento ou do lote.

Art. 52 São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, para fraudar o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

Art. 53 Compete privativamente ao Poder Executivo Municipal a análise e aprovação de projetos, o licenciamento urbanístico e a fiscalização de obras, conforme a legislação municipal, o Plano Diretor, as Normas Técnicas Brasileiras (ABNT/NBR) e a legislação federal e estadual aplicável, especialmente a Constituição Federal, Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979).

Art. 54 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.

Claudio Mannarino
Prefeito

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19



ANEXO ÚNICO

Para fins de conceituação considera-se:

I - ALINHAMENTO – linha projetada, locada ou indicada pela Prefeitura Municipal, para marcar o limite entre o lote de terreno e o logradouro público.

II - ALVARÁ – licença administrativa para realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade.

III - ÁREA DE ESTACIONAMENTO – espaço reservado para o estacionamento de um ou mais veículos, com acesso(s) a logradouro(s) público(s), podendo ser aberto ou fechado, coberto ou descoberto.

IV - ÁREA LIVRE – espaço descoberto, sem edificações ou construções, dentro dos limites de um lote.

V - ÁREA NÃO EDIFICÁVEL – área na qual a legislação em vigor nada permite construir.

VI - ÁREA DE RECREAÇÃO – toda parte da superfície do Município destinada à recreação pública, como jardins, parques, praças e lagos.

VII - ÁREA URBANA – área cujo perímetro está definido em lei específica e cuja ocupação se faz, em geral, de forma contínua.

VIII - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA – espaço, contíguo ou não à área urbana, com pouca ou nenhuma ocupação e onde já exista ou se queira induzir ocupação que possa, no futuro, transformar-se em urbana.

IX - ÁREA RURAL – área do Município, excluídas as áreas urbanas, onde são desenvolvidas predominantemente atividades rurais.

X - ÁREA ÚTIL DE LOTEAMENTO – área do loteamento, excluídas as áreas destinadas



à recreação, a equipamentos urbanos e comunitários e a vias de circulação.

XI - ARRUAMENTO – ato de arruar, isto é, abrir ruas, respeitando o alinhamento e greide e implantando benfeitorias.

XII - CONDOMÍNIO HORIZONTAL – todo conjunto residencial formado por edificações independentes e unifamiliares, localizado em gleba fechada e dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada.

XIII - DESMEMBRAMENTO – parcelamento de terra sem criação de novas vias públicas.

XIV - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO – equipamento de educação, cultura, saúde, segurança pública e lazer.

XV - EQUIPAMENTO URBANO – equipamento de abastecimento de água, serviços de esgoto sanitário, coleta de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e rede telefônica.

XVI - ESTRUTURA VIÁRIA – conjunto de vias que possibilitam as interligações, constituindo um sistema de canalização de tráfego.

XVII - FAIXA DE PROTEÇÃO – faixa de terra, não edificável, situada às margens de rios, lagoas e ao longo de vias, cuja largura e extensão são determinados por lei.

XVIII - GLEBA – toda porção de terra, sem qualquer determinação de medida, que se constitui em propriedade rústica.

XIX - LICENCIAMENTO – autorização dada pelo órgão competente para a execução de obra, instalação, localização de uso e exercício de atividades.

XX - LOGRADOURO PÚBLICO – toda parte da superfície do Município destinada à circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação.

XXI - LOTE – parcela autônoma de um loteamento ou desmembramento, cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido.



XXII - LOTEAMENTO – parcelamento da terra com criação de novas vias públicas ou prolongamento das vias públicas existentes.

XXIII - MEIO-FIO – arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro.

XXIV - PARCELAMENTO DA TERRA – divisão de uma área do terreno em porções autônomas sob a forma de desmembramento ou loteamento.

XXV - PLANTA DE SITUAÇÃO – planta com a função de situar área de intervenção no terreno em relação às áreas vizinhas ou aos terrenos vizinhos que compõem a(s) quadra(s) e ao (s) logradouro (s) que a limita (m). Deve indicar norte, escala, curvas de nível, arruamento, logradouros adjacentes, indicação da localização do terreno ou gleba.

XXVI - QUADRA – área do terreno delimitada por vias de circulação, subdividida ou não, em lotes.

XXVII - RECUO – incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento ou de modificação de alinhamento aprovado pelo Município.

XXVIII - REMEMBRAMENTO – junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões previstas na lei.

XXXIV - VIA SECUNDÁRIA OU COLETORA – via de penetração e/ou de ligação entre a via principal e as vias locais.

XXXV - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO - planta ou imagem que permite uma visualização maior da área de projeto com a identificação dos pontos de referência relevantes dentro do município (tais com, as rodovias RJ 131, RJ151 (antiga Estrada União Indústria), centro, prefeitura, Rio Paraibuna, etc.), em escala que permita a identificação a localização da área do projeto dentro do município.