



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

39

L E I N° 469 DE 10 DE julho DE 1984.

PUBLICADO

Em 09 de agosto de 1984
no jornal O Itaboraíense
b. L. Dantinha

Regula o parcelamento da terra no Município de Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITABORAÍ, Estado do Rio de Janeiro, eleito na forma da Lei, usando de suas atribuições legais e nos termos do § 1º, do art. 188, da Constituição do Estado do Rio de Janeiro, combinado com o § 1º, do art. 84, da Lei Complementar nº 1, de 17 de dezembro de 1975, sanciona a seguinte Lei:

26

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O parcelamento de terras no Município de Itaboraí será efetuado em estrita obediência aos princípios de organização do espaço que ensejam a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes.

Art. 2º - O ato de parcelamento é próprio do Poder Pú-
blico e será autorizado pela Prefeitura quando e na forma que melhor se
tisfazer o interesse coletivo.

Art. 3º - A Prefeitura poderá, se for o caso, estabelecer no projeto de parcelamento, a realização de obras complementares vi-
sando a compatibilizá-lo com a natureza circundante.

Art. 4º - A Secretaria de Obras e Urbanismo julgará e
determinará correção das propostas para arruamentos projetados.

Art. 5º - Os projetos de abertura do logradouro de ini-
ciativa particular deverão ser organizados de maneira a não atingirem -
nem comprometerem propriedade de terceiros, seja ela, de particulares -
ou de entidades governamentais, não devendo desses projetos resultar -



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

ônus para o Município.

Art. 6º - Só serão aprovados arruamentos ou loteamentos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados próprios para a edificação ou convenientes para urbanização.

§ 1º - Só poderão ser arruados terrenos cujo loteamento não prejudique reservas florestais de preservação permanente e árvore ou grupos de árvores cuja preservação seja conveniente ao equilíbrio ecológico do Município por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condições de porta-sementes, declaradas imunes ao corte mediante ato do Poder Público.

§ 2º - Só poderão ser aprovados projetos de loteamentos e permitido abertura de vias de terrenos baixos e alagadiços ou sujeitos à instabilidade, desde que sejam previamente aterradas e executadas as obras de estabilização e drenagem necessárias, segundo a legislação em vigor e a critério da Secretaria de Obras e Urbanismo da Prefeitura, executadas sem ônus para o Município, sendo ainda necessário o parecer do Departamento Nacional de Obras e Saneamento (DNOS).

§ 3º - Os conjuntos habitacionais serão julgados em capítulo separado ao dos loteamentos.

Art. 7º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados, alterados ou afetados sem prévio consentimento da Prefeitura e dos órgãos federais e ou estaduais competentes (DNOS e SERLA), respeitadas as disposições da Legislação Federal e Estadual pertinentes.

Art. 8º - A Prefeitura somente receberá para entrada ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 9º - Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura, na forma desta Lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial, com relação a área das referidas vias de comunicação e logradouros, como terrenos não edificados.

Art. 10 - O projeto de loteamento poderá ser modificado, mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 11 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado ve



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados e sim a Companhia Loteadora.

Art. 12 - As infrações da presente Lei darão ensejo a cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas na Seção IV, Capítulo III, da presente Lei, além das penalidades cabíveis quanto à responsabilidade civil perante terceiros.

Art. 13 - Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta Lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de 30 (trinta) dias para adaptar o projeto às suas exigências, sob pena de interdição e demolição das obras executadas e estarão sujeitos a multas fixadas na Seção IV do Capítulo III da presente Lei.

Art. 14 - As licenças para parcelamentos do solo que não hajam sido efetivados, deverão ser concretizadas dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, sob pena de serem declaradas peremptas.

Parágrafo Único - Os pedidos de regularização dos parcelamentos não efetivados serão regulados pela Lei vigente no momento de revogação da licença.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 15 - Todo projeto de loteamento do Município deverá ser submetido à Prefeitura para Consulta Prévia, fornecendo os seguintes elementos:

I - Título de Propriedade;

II - As divisas da gleba a ser loteada com a assinatura dos confrontantes;

III - Planta do terreno na escala 1:10.000, com indicação no norte, denominação, situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem o imóvel;

IV - Preenchimento de questionário próprio da Prefeitura a ser expedido em decreto anexo à presente Lei.

Parágrafo Único - A consulta prévia feita à Prefeitura não comprometerá a aprovar o projeto e seu detalhamento quando submetido à sua apreciação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Art. 16 - Os projetos de loteamentos deverão obedecer a legislação federal em vigor, especialmente o Decreto-Lei 58, de 10 de junho de 1937 e o Decreto 3.079, de 15 de setembro de 1938, que regulamentam e dispõem sobre venda de terrenos para pagamento em prestações e o Decreto-Lei 6766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso do espaço aéreo e dá outras providências e legislação posterior.

Art. 17 - Aprovada a Consulta Prévia, o interessado deve apresentar à Prefeitura:

I - Título de propriedade ou equivalente;
II - Prova de quitação com impostos municipais e federais;

III - Duas vias da planta do imóvel, na escala 1:1.000, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA, contendo:

a) divisar as propriedades perfeitamente definidas;
b) localização dos cursos d'água;
c) curvas de nível de metro em metro;
d) arruamentos vizinhos a todo perímetro, com locação exata das vias de comunicação;
e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
f) construções existentes;
g) serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

h) parecer da Companhia Estadual de Águas e Esgotos - (CEDAE) quanto à possibilidade de abastecimento de água potável, coleta e destinação de esgotos, em conformidade com o Decreto-lei 553, de 16 de janeiro de 1976 e legislação em vigor. No caso de impossibilidade de fornecimento pela CEDAE e o requerente propor solução alternativa, esta deverá ter o parecer favorável da CEDAE.

i) outras indicações que possam interessar a orientação geral do parcelamento, em particular o tipo e natureza das construções previstas.

Art. 18 - A Prefeitura traçará na planta apresentada:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

I - as ruas e estradas que compõem o sistema viário básico do Município;

II - a área e localização aproximada dos espaços abertos necessários a recreação pública, localizadas de forma a preservar as belezas naturais e os sítios de natureza histórica, artística ou arqueológica a serem valorizados ou preservados;

III - a área e localização aproximada dos terrenos destinados a escolas e outros usos institucionais, necessários ao equipamento do Município.

Parágrafo Único - Nos projetos de parcelamentos, 35% - (trinta e cinco por cento) da área total do terreno será destinada a uso público de logradouros, praças, jardins, áreas de reservas para equipamentos e serviços urbanos.

Art. 19 - Atendendo as indicações do artigo anterior, o requerente orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto-definitivo, na escala de 1:1.000, em 06 (seis) vias, uma via em papel-poliester e 05 (cinco) cópias. Este projeto será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA, licenciado na Prefeitura do Município e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I - sistema viário e áreas de estacionamento, conforme as disposições da Seção I, Capítulo III, da presente Lei;

II - destinação das várias áreas compreendidas na propriedade;

III - indicação da implantação dos edifícios, suas características, número de pisos e número de unidades habitacionais;

IV - subdivisão em lotes e sua numeração;

V - a orientação magnética;

VI - recuos exigidos, devidamente cotados;

VII - anteprojeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças;

VIII - memorial descritivo e justificativo do projeto, - com a indicação dos compromissos a assumir quanto a infra estrutura e equipamentos;

IX - seções transversais tipo das ruas e praças com todos os detalhes cotados (largura dos passeios, faixa de rolamento, flet-



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

flecha de abaulamento, altura dos meios-fios e sarjetas, afastamento das construções, manilhas, caixas de areias e ralos), na escala de 1:100;

X - quando os projetos de parcelamento envolver obras em praias, rios e lagoas, deverão ser acompanhados dos pareceres emitidos pelas autoridades competentes (Departamento Nacional de Obras e Saneamento, Departamento Nacional de Portos e Vias Navegáveis, Ministério da Marinha, Ministério da Fazenda, Secretaria de Estado de Indústria, Comércio e Turismo, Superintendência Estadual de Rios e Lagoas);

XI - Ao longo das águas correntes dormentes e das fai_xas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, a reserva de uma faixa "NON AEDIFICANDI" de 15 (quinze) metros para cada lado.

Art. 20 - Aprovado o projeto definitivo pela Prefeitura, o interessado transferirá, mediante escritura pública de doação, registrada no Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargo para o Mnicipio, no prazo de 30 (trinta) dias, a propriedade das vias contidas no parcelamento em questão e das demais áreas necessárias aos equipamentos urbanos, de conformidade com o art. 18 e parágrafo único desta Lei.

Art. 21 - Satisfeita a exigência constante do artigo anterior, o requerente deverá apresentar em prazo fixado pela Prefeitura, os seguintes projetos de execução:

I - projeto de terraplenagem e arruamentos, incluindo: planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, -arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas, perfis longitudinais de todas as vias de comunicação e praças nas seguintes escalas: horizontal 1:1.000 e vertical 1:100; planta com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto ou pedra e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e referenciadas a RN (referências de nível) existente, se houver; indicação da pavimentação de vias e praças, caderneta de campo e planilha de cálculo do perímetro.

II - listagem de equipamentos a serem utilizados para a execução dos serviços de terraplenagem e o destino final do material desmontado, indicando seu volume estimado.

III - projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

IV - projeto de sistema de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos;

V - projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;

VI - os detalhes das obras de arte a serem executadas (bueiros, pontilhões, pontes, escadas, caixas d'água, escoramento de taludes, retificações de rios e outras julgadas necessárias pela Municipalidade);

VII - projeto de iluminação pública;

VIII - projeto de arborização das vias de comunicação;

IX - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravar os lotes ou edificações;

X - memorial descritivo e justificativo do projeto, estudo econômico e proposta de faseamento.

Parágrafo Único - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente pelo menos:

a) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona de uso predominante;

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Art. 22 - Apresentados e aprovados os projetos pela Prefeitura, o interessado assinará termo de compromisso no qual obrigará a:

I - executar a própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras constantes dos projetos enumerados no art. 21, - aprovados pela Prefeitura Municipal;

II - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras e serviços;

III - não outorgar qualquer escritura definitiva de lote, - antes de concluídas e aprovadas as obras previstas no ítem I e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no termo de acordo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

IV - mencionar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas e aprovadas as obras previstas no ítem I deste artigo.

§ 1º - As obras de que se refere o ítem I deste artigo devem ser realizadas dentro do prazo de vigência das licenças de parcelamento do solo estabelecido no art. 14, salvo se o requerente provar perante a Prefeitura, nos 15 (quinze) dias seguintes do término daquele prazo, que a inobservância foi devida à força maior.

§ 2º - A execução dos trabalhos poderá ser feita por fases, segundo as prioridades estabelecidas pela Prefeitura mas sem prejuízo do prazo fixado para as obras do ítem I.

Art. 23 - Como garantia das obras mencionadas no ítem I do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública - uma área indicada pela Prefeitura Municipal, correspondente a um terço da área edificável do projeto.

§ 1º - No ato de aprovação do projeto, bem como na escritura de caução, mencionada neste artigo, deverão estar especificados as obras e serviços que o empreendedor fica obrigado a executar no prazo fixado no termo de compromisso previsto no art. 22, findo o qual perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tiver cumprido aquelas exigências.

§ 2º - A Prefeitura poderá substituir-se ao titular da licença de parcelamento para, por conta e risco deste, fazer executar os trabalhos de urbanização que não tenham sido por ele efetuados nos prazos fixados ou para corrigi-los ou alterá-los em harmonia com os projetos aprovados.

§ 3º - A despesa com estes trabalhos será paga através da caução referida neste artigo. Se esta for suficiente e não se verificar o pagamento voluntário da diferença no prazo fixado pela Prefeitura, proceder-se-á cobrança coercitiva, na forma da lei.

Art. 24 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura a requerimento interessado e após vistoria pelo seu Departamento de Obras, liberará a área caucionada, mediante vistoria e expedição de alvará de aprovação.

Parágrafo Único - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta do parcelamento em poliéster, na escala de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

escala de 1:1.000, que será considerada definitiva para todos os efeitos.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

SEÇÃO I

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 25 - Fica proibida nas áreas urbanas e de expansão urbana do Município, a abertura de vias de comunicação sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 26 - Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deverá comprovar sua perfeita adequação com a trama viária existente, de modo a satisfazer plenamente as condições de circulação local.

Art. 27 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura. Essas dimensões deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, de acordo com os gabaritos seguintes:

I - para cada fila de veículo estacionado paralelo ao meio-fio: 2,50m;

II - para cada fila de veículo em movimento (pequena velocidade): 3,00m;

III - para cada fila de veículo em movimento (grande velocidade ou transporte coletivo): 3,50m;

IV - para cada fila de pedestre: 0,75m;

V - para cada fila de bicicletas ou ciclo-motores: 1,00m;

VI - a extensão das vias de impasse (cul-de-sac), somada a da praça de retorno, não deverá exceder de 100,00m (cem metros);

VII - o leito das praças de retorno das vias de impasse deverão ter diâmetro mínimo de 18,00m (dezoito metros).

Parágrafo Único - A largura mínima das ruas de menor circulação será de 12 (doze) metros e nas de maior circulação 20,00m (vinte metros).

Art. 28 - As declividades das vias urbanas serão as se-



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

as seguintes:

- máximas: nas vias preferenciais de 6%
- nas vias secundárias de 10%

Parágrafo Único - Para logradouro ou trecho de logradouros em que haja a vencer diferenças de nível correspondente a rampa superior a 10% (dez por cento), a Prefeitura determinará as condições a serem adotadas em cada caso.

Art. 29 - Junto as estradas de ferro e as linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas non-aedificandi com largura determinada pelas respectivas entidades responsáveis.

Art. 30 - Ao longo das rodovias estaduais (RJ) e federais (BR) fica instituída faixa non-aedificandi com a largura estabelecida pelos respectivos órgãos.

Art. 31 - Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas non-aedificandi cuja largura será fixada pelo DNOS e SERLA, em conformidade com as determinações da legislação federal e estadual.

Art. 32 - Quando um projeto de arruamento envolver alguma área de vista panorâmica, de interesse histórico, arquitetônico, arqueológico e artístico ou algum aspecto paisagístico serão obrigatoriamente postas em prática medidas convenientes para sua necessária defesa, devendo a Prefeitura Municipal como condição para aprovação do projeto, obter parecer favorável do INEPAC (Instituto Estadual do Patrimônio Cultural) ou do IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional).

SEÇÃO II

DO APROVEITAMENTO DO TERRENO

Art. 33 - O aproveitamento do terreno em lotes obedecerá o que dispõe a Lei 353, de 30 de dezembro de 1976 e ainda:

I - Os lotes da zona urbana assim denominados aquela cuja dimensão mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e máxima de 999,00m² (novecentos e noventa e nove metros quadrados), com testada mínima de 12,00m (doze metros) poderão localizar-se exclusivamente na área urbana.

II - Os lotes na zona de expansão urbana assim denominados aqueles cuja dimensão mínima for 450,00m² (quatrocentos e cinquenta me



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

metros quadrados) e máxima de 4.999,00m² (quatro mil, novecentos e noventa e nove metros quadrados), com testada mínima de 15,00m (quinze metros) e poderão localizar-se exclusivamente na área de expansão urbana.

III - Os lotes rurais assim denominados aqueles que as dimensões forem acima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) poderão localizar-se exclusivamente na área rural.

Art. 34 - Os condomínios horizontais fechados não poderão vir a ter área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados) e serão obrigatoriamente separados por faixas de servidão pública.

Art. 35 - Os projetos para condomínios horizontais deverão satisfazer as seguintes exigências:

I - quando localizados em loteamentos, não deverá haver restrições prévias à sua implantação no Termo de Compromisso ou no contrato do lote em que estiver situado;

II - seja feita a reserva de uma área externa aos limites da área total correspondente a 20% (vinte por cento) da área total, transferida à Prefeitura através de escritura pública de doação, registrada no Registro de Imóveis, para a instalação de equipamentos comunitários;

III - seja prevista a reserva de uma área interna de uso comum para lazer e esporte de no mínimo 15% (quinze por cento) da área total fechada do condomínio, excluídas deste percentual as áreas de circulação interna;

IV - seja prevista as custas do interessado, execução de no mínimo, infra-estrutura viária, rede elétrica e de iluminação, sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta e, quando necessário, destinação final do lixo;

V - os limites externos do condomínio e as demarcações internas entre as áreas de uso privado serão feitas exclusivamente por cercas vivas de qualquer natureza, não se admitindo a execução de muros divisorios.

Art. 36 - Observadas as disposições dos artigos anteriores, os condomínios horizontais poderão se localizar na área urbana, na área de expansão urbana e na área rural, desde que:

I - na área urbana, o coeficiente da área total do condomínio pelo número de frações ideais do terreno, não seja inferior a 500,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

500,00m² por fração;

II - na área de expansão urbana, o coeficiente da área total do condomínio pelo mínimo de frações ideais do terreno não seja inferior a 1.000,00m² (um mil metros quadrados) por fração;

III - na área rural, o coeficiente da área total do condomínio pelo número de frações ideais do terreno, não seja inferior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados) por fração.

Parágrafo Único - Para efeito dos cálculos referidos nos incisos I, II e III deste artigo, entende-se como área total do condomínio aquela aprovada após o desconto dos 20% (vinte por cento) a área que se refere o inciso II do artigo 35;

Art. 37 - Para efeitos da presente Lei, a ocupação do solo mediante a instituição de condomínio horizontal deverá satisfazer as mesmas exigências estabelecidas para os parcelamentos, obedecidas as disposições dos artigos 34 e 35, incisos I a V e art. 36, inciso I a III.

Art. 38 - Os lotes ou frações ideais de terreno consequentes de remembramentos, desmembramentos, loteamentos ou condomínios horizontais, aprovados pela Municipalidade são considerados indivisíveis, - salvo mediante projeto de modificação a ser submetido a nova aprovação - pela Prefeitura Municipal e órgãos federais ou estaduais competentes.

SEÇÃO III

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 39 - Nos anúncios e publicações de propaganda dos projetos aprovados sempre se mencionará o número e a data do ato administrativo da sua aprovação.

Parágrafo Único - A Companhia loteadora deverá ter escritório no Município, para receber os pagamentos dos compradores dos referidos lotes.

Art. 40 - As normas e disposições contidas nas leis e códigos do Município constituem matéria complementar à presente Lei.

SEÇÃO IV

DAS MULTAS E PENALIDADES



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Art. 41 - As multas a que se refere o art. 13º desta Lei variarão de 05 (cinco) a 40 (quarenta) UFERJ, conforme a gravidade da infração e segundo a seguinte discriminação:

- a) Abertura de Ruas ou execução dos planos de Loteamento - sem a devida aprovação pela Prefeitura, multa de 40 (quarenta) UFERJ;
- b) Os infratores das disposições da presente Lei para o qual não haja comunicação especial a Prefeitura, ficarão sujeitos a aplicação de multa de 05 (cinco) UFERJ;
- c) Nos casos de reincidência específica ao ítem anterior, os infratores ficarão sujeitos a multas em dobro após notificação pela Prefeitura, da ocorrência, sendo esta multa dobrada a cada 24 horas posterior a notificação;
- d) O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas em Lei, nem sane a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com o projeto aprovado.

Art. 42 - Reincidências da infração acarretará cargo profissional responsável pela execução da obra, pena de suspensão de sua licença para construir no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

SEÇÃO V

DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 43 - Em qualquer caso de desmembramento é indispensável a aprovação prévia da divisão do terreno;

§ 1º - Essa aprovação se fará mister mesmo no caso do loteamento compreender apenas 02 (dois) lotes e, ainda, quando se tratar de desmembramento de pequena faixa de terreno para ser incorporada a outro lote, bem como a divisão de lote que terá partes incorporadas aos respectivos lotes confrontantes;

§ 2º - A aprovação da planta de divisão de terreno para tal desmembramento só poderá ser permitida quando a parte restante compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas, as características mínimas de área e testada.

CAPÍTULO IV

CONJUNTOS HABITACIONAIS E EDIFICAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Art. 44 - Os loteamentos urbanos destinados a conjuntos habitacionais e as edificações de interesse social, serão regidos pela presente Lei.

Art. 45 - Para os efeitos desta Lei definem-se os seguintes conceitos:

I - Entidades Promotoras: aquelas que têm como função organizar, implantar, promover e acompanhar o desenvolvimento dos programas a cargo do Banco Nacional da Habitação - BNH, a saber:

- a) Companhia de Habitação Popular - COHAB
- b) Órgãos Assessores Credenciados pelo BNH
- c) Caixas Econômicas
- d) Empresas de Urbanização Municipais
- e) Cooperativas Habitacionais Assessoras pelo INOCOOP
- f) Associação dos Servidores Civis do Brasil ASCB
- g) Empresas Privadas Cadastradas e com Tradição no S.F.H. - atuando como agentes do BNH em programas específicos regulamentados por resoluções de diretoria.

h) Instituto de Previdência

i) Carteiras Habitacionais ou Clube Militares

j) E outras entidades que, a critério do BNH, venham a ser credenciadas como agentes promotores de programas habitacionais de interesse social.

II - Conjuntos Habitacionais de Interesse Social: os projetos elaborados nos termos desta Lei, destinados à urbanização de áreas e a consequente implantação de Programas Habitacionais, promovidos pelas Entidades Promotoras.

III - Remanejamento de Conjuntos Habitacionais existentes:- as reformas que se promoverem nesses conjuntos, podendo se beneficiar das facilidades dispostas nesta Lei, desde que promovidas pelas Entidades Promotoras.

IV - Remanejamento de loteamentos precários e/ou irregulares: quando promovidos pelas entidades promotoras, em loteamentos desprovvidos de infra-estrutura básica e/ou equipamentos comunitários mínimos, clandestinos ou não.

V - Remanejamento das Edificações existentes, em qualquer zona de uso do Município: As reformas que se processarem nessas edificações nos termos desta Lei e promovidas pelas Entidades Promotoras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SEÇÃO I

DOS ARRUAMENTOS E LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 46 - Arruamentos e Loteamentos de Interesse Social são aqueles cujo parcelamento resulta em lotes com área de 125,00m² - (cento e vinte e cinco metros quadrados) no mínimo, frente de 8,00m - (oito metros) no mínimo, quando se destinar a casas individuais, com a finalidade de implantar quaisquer programas habitacionais definidos-nesta Lei e se classificam em:

I - Novos Arruamentos, Loteamentos e Desmembramentos - que forem aprovados nos termos desta Lei.

II - Arruamentos, Loteamentos e Desmembramentos existentes, sujeitos a planos de renovação, por definição das Entidades Promotoras.

Art. 47 - A elaboração de Plano de Arruamento e Loteamento de Interesse Social, tanto para os novos como para os objetos de renovação, será procedida pela fixação de diretrizes por parte do órgão próprio desta Municipalidade, a pedido das Entidades Promotoras, - que instruirão o pedido com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pela Entidade Promotora, solicitando o fornecimento de diretrizes e declarando-se detentora dos direitos ou compromissária-compradora, sobre a área objeto do pedido de diretrizes.

II - 04 (quatro) vias de cópias da planta do levantamento do terreno, com curvas de nível, (de metro em metro) indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos-d'água e suas denominações, vias de acesso; referidas plantas deverão vir assinadas pela Entidade Promotora e pelo responsável técnico pelos serviços topográficos e confrontantes.

III - 04 (quatro) vias de cópias da planta de situação-de área.

Art. 48 - O plano de Arruamento e Loteamento de Interesse Social, será submetido à aprovação da Prefeitura em 04 (quatro) vias de cópias da planta, devidamente assinadas pela Entidade Promotora, pelo autor do projeto, obedecidas as diretrizes ditadas pelo órgão com



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

órgão competente e constará de:

I - Requerimento assinado pela Entidade Promotora, solicitando aprovação do Plano e declarando-se detentora dos direitos ou com promissária-compradora dos terrenos objetos da aprovação.

II - Peças gráficas, apresentadas de acordo com o modelo - adotado pela Prefeitura, em escala conveniente, em 03 (três) cópias, devidamente assinadas pela Entidade Promotora e pelo autor do projeto.

Art. 49 - As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação em plano de arruamento de Interesse Social obedecerão, no que couber, às normas e posturas municipais, sendo porém admissível para as vias de menor circulação, a largura mínima de 09 (nove) metros.

Art. 50 - Nos planos de arruamento, o comprimento das quadras não poderá ser superior a 450,00m (quatrocentos e cinquenta metros).

SEÇÃO II

DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Art. 51 - As habitações de Interesse Social destinam-se à habitação permanente de uma ou mais famílias e poderão ser:

I - Casas - habitações residenciais unifamiliares, correspondente a uma unidade por edificação.

II - Casas Geminadas - habitações residenciais unifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação, justapostas e com acesso direto e independente ao logradouro.

III - Casas assobradadas - habitações residenciais unifamiliares, correspondente a mais de uma unidade por edificação, superpostas, com acesso direto e independente ao logradouro.

IV - Apartamentos - habitações residenciais multifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação.

Art. 52 - As áreas para as habitações de Interesse Social são:

I - Casas e casas geminadas - área mínima de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) área máxima de 72,00m² (setenta e dois me-



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

metros quadrados).

II - Casas Assobradadas - área mínima de 44,00m² (quarenta e quatro metros quadrados), e área máxima de 72,00m² (setenta e dois metros quadrados).

III - Apartamentos - cada unidade unifamiliar terá área mínima de 44,00m² (quarenta e quatro metros quadrados) e área máxima de 72,00m² (setenta e dois metros quadrados).

§ 1º - Os projetos de arquitetura e urbanismo de interesse social não ficarão subordinados aos códigos de Edificações e Uso do Solo Municipal, mas ao que preceitua a presente Lei no que não contrariar as legislações Federal e Estadual.

§ 2º - Os projetos de arquitetura de interesse social, no que se referir à distribuição interna e às dimensões dos seus compartimentos, terão aprovação desde que considerados de interesse pelo Banco Nacional de Habitação - BNH.

Art. 53 - As habitações de interesse social deverão prever espaço para estacionamento de veículos, na proporção de uma vaga para cada unidade residencial.

Art. 54 - Os projetos de construção ou remanejamento de Conjuntos Habitacionais de interesse Social, serão submetidos à aprovação instruídas de acordo com o disposto no art. 48 da presente Lei.

SEÇÃO III

CONSTRUÇÃO E REMANEJAMENTO DE CONJUNTOS

Art. 55 - A aprovação de projetos que envolvam áreas de grande extensão poderá ser precedida da aprovação de um plano piloto, que fixará as diretrizes gerais, em especial sobre:

I - O sistema viário básico;

II - A localização das áreas verdes institucionais;

III - As zonas de uso.

Art. 56 - A aprovação dos projetos far-se-á mediante des



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

despacho, ficando a expedição do Alvará de Licença na dependência da apresentação e assinatura dos projetos completos pelo profissional responsável pela execução, que deverá estar devidamente habilitado.

§ 1º - Do despacho será dado conhecimento à Entidade Promotora, mediante ofício, acompanhado de uma cópia do projeto completo.

§ 2º - Por ocasião da apresentação do profissional responsável pela execução, a Entidade Promotora encaminhará mais 07 (sete) cópias do projeto completo, para serem aprovadas pela Prefeitura e devolvidas 05 (cinco) vias à Entidade Promotora.

SEÇÃO IV

DAS CASAS - CASAS GEMINADAS - CASAS ASSOBRADADAS

APARTAMENTOS

Art. 57 - As casas, casas geminadas e as casas assobradadas, de até 02 (dois) pavimentos, agrupados horizontal ou verticalmente, obedecerão as seguintes disposições:

I - Para casas geminadas, admitir-se-á fachada com dimensão máxima de 50 (cinquenta) metros lineares.

II - O agrupamento deverá manter, em ambos os lados, um afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas.

III - Para casas geminadas, frente mínima de 6,00m (seis metros).

Art. 58 - Os recuos de frente das casas, casas geminadas e casas assobradadas, quando com fachada à via de circulação de pedestres, deverão obedecer ao recuo de frente mínimo de 3,00m (três metros).

Art. 59 - O recuo de fundo mínimo das casas geminadas e casas assobradadas será de 3,00m (três metros).

Art. 60 - Os recuos de lateral das casas, casas geminadas e assobradadas será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 61 - Poderão ser edificadas prédios com até três pavi



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

pavimentos a partir da soleira correspondente ao acesso da rua, para cima ou para baixo, ou em ambos os casos, sem que haja necessidade de elevadores.

SEÇÃO V

DAS OBRAS INSTITUCIONAIS

Art. 62 - O percentual de 5% (cinco por cento) de área total objeto do plano urbanístico e loteamento de interesse social, previsto no art. 10 desta Lei, será destinado à edificação de obras institucionais, tais como: escolas, creches, centro social ou praça, a critério da Prefeitura Municipal.

SEÇÃO VI

DOS PRAZOS

Art. 63 - Os planos e projetos de interesse social apresentados à apreciação da Prefeitura, terão andamento urgente e preferencial, devendo ser apreciados os seguintes prazos:

I - Aprovação de Plano de Arruamento e Loteamento, compreendendo duas fases, a saber,

- a) Diretrizes - 10 (dez) dias úteis, a partir da data da entrada do pedido na Prefeitura.
- b) Aprovação do Plano Definitivo - 20 (vinte) dias úteis, a partir da entrega dos projetos na Prefeitura.

II - Aprovação da Edificações, será simultânea à aprovação do Plano Urbanístico, através de Alvará Especial expedido pela Prefeitura.

Art. 64 - Os alvarás de Aprovação dos Planos de Arruamento e Loteamento são válidos por 02 (dois) anos, prorrogáveis a requerimento do interessado, desde que esteja com sua execução regular.

Art. 65 - Ocorrendo exigências no decurso de tramitação do processo, serão elas feitas por ocasião de primeira análise do setor



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

próprio da Prefeitura, concedendo-se o prazo máximo de 20 (vinte) dias para o seu atendimento. Não havendo exigências, os prazos são os constantes do art. 63 desta Lei.

Art. 66 - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ, 10 de julho de 1984.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "João Baptista Caffaro".

JOÃO BAPTISTA CAFFARO,

Prefeito Municipal.