



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE ITABAPOANA  
GABINETE DO PREFEITO**

**LEI MUNICIPAL Nº 154/2003, de 18/09/2003.**

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE ITABAPOANA, ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE ITABAPOANA APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

**CAPÍTULO I  
DAS DEFINIÇÕES**

Art. 1º. – Para efeito da presente Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – AFASTAMENTO – distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada: os afastamentos podem ser em relação ao alinhamento, divisas laterais ou de fundo.

II – ALINHAMENTO – é a linha projetada e locada ou indicada pela prefeitura para marcar o limite entre o lote e o logradouro público.

III – ÁREA CONSTRUÍDA – é a soma das áreas dos pisos utilizáveis e cobertos de todos os pavimentos de uma edificação.

IV – ÁREA OCUPADA – é a projeção, em plano horizontal, da área construída situada acima do nível do solo.

V – ÁREA NÃO EDIFICÁVEL ou “NON AEDIFICANDI” – é a área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.

VI – ÁREA DE RECREAÇÃO – é a parte da superfície destinada à recreação pública, tais como jardins, parques, praças e lagos.

VII – ÁREA ÚTIL DE LOTEAMENTO – área do loteamento, excluídas as áreas destinadas à recreação, a equipamentos urbanos e comunitários e às vias de circulação.

VIII – ARRUAMENTO – é o ato de arruar, isto é, abrir ruas dando-lhes alinhamento e benfeitorias.

IX – CAIXA DE ROLAMENTO – é cada uma das caixas que compõe a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.

X – CAUÇÃO – valor ou bens depositados ou aceitos como garantia de um contrato ou para tornar efetiva a responsabilidade de um encargo.

XI – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – é a relação entre a área total construída e a área do lote.

XII – CLUBE DE CAMPO – denomina-se clube de campo todo conjunto precipuamente residencial formado por economias unifamiliares de até dois pavimentos, e/ou por chácaras, localizado em gleba fechada e dotada de infra-estrutura e serviços comuns, especialmente de lazer, sob administração privada pelo empreendedor ou eleita pelos condôminos.

XIII - CONDOMÍNIO EDILÍCIO ou CONDOMÍNIO POR EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS – caracteriza-se, em edificações, pela combinação da propriedade individual e exclusiva das unidades independentes, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigo para veículos, com a da propriedade coletiva das partes comuns, tais como o solo, a estrutura da edificação, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais.

XIV - CONDOMÍNIO FECHADO – denomina-se condomínio fechado todo conjunto precipuamente residencial formado por economias unifamiliares de até dois pavimentos, localizado em gleba fechada e dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada eleita pelos condôminos.

XV – CONJUNTO RESIDENCIAL – todo conjunto de condomínios edilícios de dois ou mais pavimentos, de uso precipuamente residencial, localizado em gleba fechada e dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada eleita pelos condôminos.

XVI - DESDOBRO – é espécie do gênero desmembramento consistindo na subdivisão do lote em dois.

XVII – DESMEMBRAMENTO – é a subdivisão total ou parcial de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente.

XVIII – DESMEMBRAMENTO DE PEQUENO PORTE – é o a subdivisão total ou parcial de gleba em até dez (10) lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não havendo necessidade no caso concreto de exigências mais rigorosas por parte da Municipalidade por não haver risco de prejuízos urbanísticos ou para os adquirentes de lotes.

XIX – EDIFICAÇÃO – é a construção destinada a abrigar qualquer atividade.

XX – EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO – equipamento público destinado à educação, cultura, saúde, lazer e esporte.

XXI - EQUIPAMENTO URBANO – equipamento urbano de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

XXII – EMBARGO – ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

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

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

XV – GREIDE – série de cotas que caracterizam o perfil de uma estrada de rodagem ou de uma rua e dão as altitudes de seus diversos trechos.

XXVI - INFRA-ESTRUTURA BÁSICA - os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

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

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

XXIX – LOTEAMENTO – é 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.

XXX – LOTEAMENTO FECHADO ou CONDOMÍNIO DE LOTES – denomina-se loteamento fechado a subdivisão de gleba fechada em lotes destinados a edificação, localizado em gleba fechada e dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada eleita pelos condôminos.

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

XXXII – MEMÓRIA ou MEMORIAL – descrição completa dos serviços a serem executados em uma obra, inclusive com as especificações.

XXXIII - MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA – imóvel constituído por uma ou mais edificações, em que os condôminos têm o direito de usar, com exclusividade, o apartamento, casa, vivenda ou local de que se trate, apenas por um período determinado de tempo ao ano.

XXXIV – PARCELAMENTO – é a divisão da gleba em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, que poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

XXXV – PAVIMENTO – parte de uma edificação situada entre a parte superior de um piso acabado e a parte superior do piso imediatamente superior, ou entre a parte superior de um piso acabado e o forro acima dele, se não houver outro piso acima dele.

XXXVI – PAVIMENTO EM PILOTIS – espaço edificado de uso comum aberto em pelo menos três lados devendo os lados abertos ficar afastados, no mínimo 1,50 metros das divisas. Considera-se, também, como pilotis local aberto em pelo menos duas faces opostas cujo perímetro aberto tenha, no mínimo, 70% do perímetro total.

XXXVII – PLANTA DE SITUAÇÃO – planta que localiza a propriedade em relação às propriedades vizinhas e às principais vias públicas de acesso, indicando os principais acidentes geográficos e a orientação.

XXXVIII – QUADRA OU QUARTEIRÃO – área limitada por três ou mais logradouros adjacentes, subdivididas ou não em lotes.

XXXIX – REMEMBRAMENTO – é o reagrupamento de lotes contíguos e pertencentes ao(s) mesmo(s) proprietário(s) para constituição de unidades maiores.

XL – SÍTIO DE RECREIO – lote para fins não rurais, localizado em área declarada em ato público federal, estadual ou municipal competente como zona turística, climática, paisagística, de estância hidromineral ou balneária.

XLI – TAXA DE OCUPAÇÃO – percentual da área do terreno que pode ser ocupada pela edificação ou edificações.

XLII – TESTADA DO LOTE – divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

XLIII – USO – atividade ou finalidade para a qual um lote ou uma edificação é destinado.

XLIV – VIA DE IMPASSE (“CUL-DE-SAC”) – é uma via sem saída, que se desenvolve sem ser cortada por outras transversais e que possui um elemento em seu final que permite o retorno de veículos.

XLV – VIA LOCAL – é a via que suporta menores fluxos de tráfego da malha viária; geralmente possui dimensão de menor porte e tráfego mais lento.

XLVI – VIA PRINCIPAL – é a via que canaliza maior fluxo de tráfego, possuindo maior dimensão e escoamento de tráfego mais rápido, dentre as demais vias.

XLVII – VIA DISTRIBUIDORA ou COLETORA – é a via de penetração e/ou de ligação entre a via principal e as vias locais.

XLVIII – ZONA – parcela do território definida por lei, compreendendo lotes cujas dimensões e utilização estão sujeitas a normas específicas, visando a sua adequação e uso predominante.

XLIX – ZONEAMENTO – é a divisão do território em zonas de uso predominante para as quais se determina tipos e intensidade de uso de solo.

## CAPÍTULO II DAS DIPSOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º. Esta lei estabelece normas de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município, bem como as intensidades de sua utilização.

Art. 3º. As normas desta lei não substituem nem isentam de obediência às normas sobre edificações sanitárias, de iluminação, ventilação, isolamento e circulação interna para todos os tipos de edificações, independentes das zonas em que são construídas, assim como às normas federais e estaduais pertinentes.

CAPÍTULO III  
ZONEAMENTO MUNICIPAL  
SEÇÃO I  
Da Divisão do Território

Art. 4º. – Para efeito da aplicação da presente lei, sem prejuízo da divisão distrital, fica o território municipal dividido nas seguintes áreas:

- I – ÁREA URBANA (AU)
- II – ÁREA DE EXPANSÃO URBANA (AEU)
- III – ÁREA RURAL (AR)

Art. 5º. Entende-se como ÁREA URBANA aquela que contenha edificações contínuas, loteamentos ou desmembramentos aprovados e espaços adjacentes ou que contar com a existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois dos incisos seguintes, construídos ou mantidos direta ou indiretamente pelo Poder Público:

- a) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) abastecimento de água;
- c) saneamento básico;
- d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- e) escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

Art. 6º. Consideram-se como áreas urbanas:

- I - sede do Município;
- II - sedes distritais;
- III - as localidades conhecidas como:
  - a) Situadas no 1º Distrito: Volta Redonda, Bom Jardim, Ponto de Cacimbas, Pingo D'água, Morro Alegre, Santa Rita, Imburí de Cacimbas, Floresta, Estreito, Arueira e Campo Novo;
  - b) Situadas no 2º Distrito: Travessão de Barra, Batelão, Brejo Grande, Amontado, Guarixima, Praça da Fé;
  - c) Situadas no 3º Distrito: Santa Luzia, Valão Seco, Alegria dos Anjos, Vilão, Carrapato, Bom Lugar, Santo Amaro.
- IV - toda a região litorânea do Município.

Art. 7º. Entende-se por ÁREA DE EXPANSÃO URBANA o espaço contíguo ou não à área urbana, com pouca ou nenhuma ocupação e onde já existe ou queira induzir ocupação de modo a atender, no futuro, à expansão das áreas urbanas.

Art. 8º. Entende-se por ÁREA RURAL o restante do solo do Município, não destinado a fins urbanos, onde são desenvolvidas predominantemente atividades rurais.

SEÇÃO II  
Das Categorias dos Usos e Atividades

Art. 9º. As categorias de uso e atividades, para efeito da presente lei, são:

- I – RESIDENCIAL
- II – COMERCIAL E DE SERVIÇOS
- III – INDUSTRIAL
- IV – MISTO
- V – SAÚDE
- VI – EDUCAÇÃO E CULTURA
- VII – OUTROS USOS

Art. 10. O uso RESIDENCIAL compreende:

- I – RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR – uso residencial em edificações destinadas à habitação correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.
- II – RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL – uso residencial em edificações destinadas à habitação, agrupadas horizontalmente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontalmente.
- III – RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR VERTICAL – uso residencial em edificações destinadas à habitação, agrupadas verticalmente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas verticalmente.

Art. 11. O uso COMERCIAL E DE SERVIÇOS abrange:

- I - COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS – atividades de comércio e serviços destinados a atender às necessidades

cotidianas e imediatas, assim como: comercialização de produtos alimentícios, de uso pessoal e doméstico, farmácias e, ainda, lavanderia, barbeiro, salão de beleza, alfaiate, sapateiro, com área construída até 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

II – COMÉRCIO E SERVIÇOS DE BAIRRO – atividades de comércio e serviços ligadas ao consumo e atendimento à população do bairro, ou seja, à comercialização de produtos alimentícios, artigos de uso pessoal ou de uso doméstico, assim como: armarinho, bares, lanchonetes, serviços de manutenção, escritórios, consultórios, agências, etc., com área construída de até 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), postos de abastecimento de veículos, casas de ferragem e casas de material de construção, devendo – este últimos – ocupar terreno mínimo de 720,00m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados).

III – COMÉRCIO E SERVIÇO PRINCIPAIS – atividades de comércio e serviços definidas nas categorias “comércio e serviços locais” e “comércio e serviço de bairro”, além das atividades de comércio relacionadas ou não com o uso residencial ou de serviços de qualquer natureza, sem limitação de área construída.

IV – COMÉRCIO E SERVIÇOS DE TURISMO – atividades de comércio e serviços relacionados com o turismo, tais como: hotéis, pensões, restaurantes, clubes, boates, balneários e campings, sem limite de área construída.

Art. 12. O uso INDUSTRIAL abrange:

I – INDÚSTRIA URBANA DE PEQUENO PORTE – manufaturas com área construída de até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados)

II – INDÚSTRIA URBANA DE MÉDIO PORTE – indústrias e manufaturas que sejam instaladas em área de até 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), incluídas as partes do terreno destinadas a estacionamento de veículos, carga e descarga, depósitos ao ar livre de mercadorias, matérias primas e produtos semi-acabados.

III – INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE – atividades industriais que implicam em fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação, instaladas em edificações sem limite de área construída.

Art. 13. O uso MISTO compreende edificações de um mesmo lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontal ou verticalmente, onde se desenvolvem atividades múltiplas assim como: residência e comércio, comércio e indústria e demais combinações.

I – Quando o uso misto houver ocorrência de uso residencial junto ao comercial e/ou serviços, deve-se observar os padrões relativos à categoria de uso “comercial e de serviços” descritos no Art. 11 desta lei.

II – Quando no uso misto houver ocorrência de uso industrial deve-se observar os padrões relativos à categoria de uso “industrial” descritos no Art. 12 desta lei.

III – Quando no uso misto houver ocorrência de uso residencial, as partes comuns da área destinada ao referido uso deverão ser isoladas e com acesso independente das demais.

Art. 14. Os usos e atividades relacionadas à SAÚDE compreendem aquelas destinadas ao atendimento coletivo, abrangendo:

I – SAÚDE LOCAL - estabelecimentos ou instalações com área construída até 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) assim como: casa de saúde, ambulatório, clínica, laboratório e pronto-socorro.

II – SAÚDE PRINCIPAL – estabelecimento ou instalações definidas na categoria “saúde social”, além de hospitais gerais e especializados, sem limite de área construída.

Art. 15. Os usos e atividades relacionados à EDUCAÇÃO E CULTURA compreendem estabelecimentos ou instalações destinadas a atendimento coletivo como escolas, bibliotecas, associações culturais, exposições de arte e atividades congêneres, sem limite de área construída.

Art. 16. Os OUTROS USOS compreendem aqueles relacionados:

I – RECREAÇÃO E LAZER – estabelecimento, espaços ou instalações destinados à recreação e lazer, de atendimento coletivo como: parque, clube social e esportivo, cinema, circo, teatro, boliche, centros esportivos, estádios e congêneres, sem limite de área construída.

II – CULTO – estabelecimentos destinados à prática de cultos religiosos, como: igrejas, templos, sinagogas, centros espíritas, sem limite de área construída.

III – PÚBLICO E ADMINISTRATIVO – estabelecimentos destinados a atividades administrativas e de prestação de serviços públicos em geral, sem limite de área construída.

Art. 17. Qualquer atividade que venha a se instalar no município e possa ser causadora de poluição, seja industrial, comercial, recreativa ou outras, de acordo com o art. 8 do decreto lei nº 134 de 16/06/1975, ficam obrigadas a, sob pena de responsabilidade:

I – Submeter-se à aprovação da Fundação Estadual de Engenharia do Meio-Ambiente – FEEMA, anteriormente à sua construção ou implantação, os projetos e dados característicos relacionados à poluição ambiental.

II – Obterem prévia autorização do órgão competente para operação ou funcionamento de suas instalações ou atividades que, real ou potencialmente, se relacionem com a poluição ambiental.

Art. 18. As atividades industriais classificadas nesta lei como “INDÚSTRIAS URBANAS DE MÉDIO PORTE” e “INDÚSTRIAS URBANAS DE GRANDE PORTE” para serem implantadas no município devem, necessariamente, ter seus planos e projetos aprovados pela FEEMA.

Art. 19. Aprovado o pedido de instalação pelos órgãos estaduais, a Prefeitura Municipal indicará a adequação da instalação industrial à área sugerida pelo interessado, de acordo com as determinações da presente lei.

CAPÍTULO IV  
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA AS DIVERSAS ZONAS  
Seção I  
Dos Requisitos Gerais

Art. 20. Ressalvada a legislação aplicável à urbanização específica, a área mínima de um lote deverá comportar a inscrição com área não inferior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e ter frente mínima de 10,00 (dez metros) para a via pública, sendo a testada mínima exigida para lotes de esquina de 12,00 (doze metros).

§1º - Independentemente da existência de construções no local regularizadas ou não, será permitido o parcelamento do lote, com área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros) para a via pública, ou ainda com área inferior a 125 m<sup>2</sup>, neste caso quando destinado a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, desde que, em qualquer situação, não haja prejuízos urbanísticos para o Município, havendo justo motivo a ser analisado pelos órgãos competentes;

§2º - O disposto no parágrafo anterior não se aplica a lotes localizados em loteamento ou desmembramento cujo contrato padrão, instrumento de constituição e especificação de condomínio, convenção de condomínio, arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, contenham restrição urbanística que veda o fracionamento;

§ 3º - Fica autorizado o parcelamento em lotes com áreas inferiores às exigidas por esta Lei, desde que apresentado documento público ou particular, este com as firmas reconhecidas à época da transação, que comprove a existência de tais situações:

I - Até o dia 19 de dezembro de 1979 para lotes com áreas inferiores a 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - Até a data da publicação desta Lei para lotes com áreas entre 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Seção II  
Dos requisitos específicos  
Sub-seção I  
Das Áreas Urbanas

Art. 21. A ocupação do lote para uso residencial deve obedecer aos seguintes parâmetros:

I – TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO: 70% (sessenta por cento).

II – AFASTAMENTO DO ALINHAMENTO: 3,0 (três) metros.

III – AFASTAMENTO LATERAL: mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros).

IV – AFASTAMENTO DOS FUNDOS: 3,00 (três) metros, isento para empenas fechadas.

Sub-seção II  
Das áreas comerciais

Art. 22. A ocupação dos lotes para uso comercial obedecerá aos seguintes parâmetros:

I – TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO:

a) Uso comercial, serviços e misto – 80% (oitenta por cento).

b) Demais usos: 60% (sessenta por cento).

II – AFASTAMENTO LATERAL: isento para empenas fechadas até o 3º pavimento, devendo obedecer às condições de iluminação e ventilação estabelecidas no Código de Obras, e mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), caso não isento.

III – AFASTAMENTO DOS FUNDOS – 3,00 (três) metros

Sub-seção III  
Da Área de Expansão Urbana

Art. 23. Nas áreas de expansão urbana a área mínima para o lote, exigida nos processos de parcelamento, será de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros), sendo de 15,00 (quinze) metros para os lotes de esquina.

Art. 24. A ocupação do lote nas áreas de expansão urbana deve obedecer aos seguintes parâmetros:

I – TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO: 60,00% (sessenta por cento)

II – AFASTAMENTO DO ALINHAMENTO: 5,0 (três) metros

III – AFASTAMENTO LATERAL: mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros)

IV – AFASTAMENTO DOS FUNDOS – mínimo de 3,00 metros, isento para empenas fechadas.

Sub-seção IV  
Do Setor Especial – SE

Art. 25. Consideram-se Setor especial – SE, os espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos à preservação ou controle específico, tais como: áreas mananciais, bosques, matas naturais, reservas florestais, monumentos históricos, área de valor estratégico para segurança pública e áreas destinadas a implantações específicas de interesse público, tais como, hortos florestais, estádios e instalações esportivas do poder público, universidades, parques e reservas municipais ou equivalentes.

Art. 26. Os Setores Especiais – SE abrangem espaços destinados a:

I – Abrigar exemplares de fauna ou flora de região ameaçada de extinção;

II – Proteger sítios de beleza paisagística natural;

III – Formar faixas de proteção entre zonas de utilização e ocupação diversa, assim como reservar espaços verdes entre áreas densamente ocupadas;

IV – Formar faixas de proteção ao longo dos rios, lagoas e outros cursos d'água;

V – Reservar áreas à implantação específica de projetos e/ou instituições de interesse público.

Parágrafo Único – Também serão considerados Setores Especiais as margens das lagoas, rios e outros cursos d'água em faixa mínima de 15,00m (quinze metros) ou pela aplicação dos parâmetros de parcelamento do município indicados nesta lei ou aplicação do Código Florestal.

Art. 27. Nos Setores Especiais ficará vedada a edificação ou qualquer outra obra que de alguma forma possa comprometer a função que lhe é atribuída ou provocar a destruição do revestimento florístico que possuam, bem como a beleza e o pitoresco da paisagem que realçam.

I – O uso existente pode ser conservado, mas não serão permitidas novas edificações ou ampliação das existentes em desacordo com a função que lhe é atribuída.

II- Nos Setores Especiais é vedado cortar, derrubar ou retirar qualquer espécime que constitua a sua flora natural, ressalvada comprovada situação de risco que comprometa a segurança pública.

Sub-seção V  
Da Área Rural – AR

Art. 28. A área do lote para parcelamentos na Área Rural não poderá ser inferior a 1.200,00m<sup>2</sup> (mil e duzentos metros quadrados) nem superior a do módulo rural previsto para o Município.

Art. 29. Na zona rural, não será permitido levantar edificação a menos de três metros do terreno vizinho.

Art. 30. Na área rural do município – AR, a Prefeitura Municipal somente aprovará projetos de parcelamento do solo para sítios de recreio e clubes de campo que obedeçam à Legislação Municipal e às instruções vigentes do INCRA.

Parágrafo único – Aplicam-se aos clubes de campo as disposições previstas para condomínios fechados;

Art. 31. A Prefeitura Municipal, baseando-se em leis federais, estaduais ou municipais, poderá não aprovar projetos de parcelamento para sítios de recreio se estes contrariarem interesses públicos, mesmo que estejam localizados em zonas declaradas por ato público como turísticas, climáticas, paisagísticas ou instâncias hidrominerais.

Art. 32. Na área rural, os parâmetros de ocupação do lote serão livres para as edificações e instalações de uso agrícola ou rural.

CAPÍTULO V  
DO PARCELAMENTO DO SOLO  
SEÇÃO I  
Das disposições gerais

Art. 33. O ato de parcelamento é próprio do poder público e será autorizado pela Prefeitura Municipal quando e na forma que melhor satisfazer o interesse coletivo.

Art. 34. São modalidades de parcelamento do solo:

I – ARRUAMENTO

II – LOTEAMENTO

III – DESMEMBRAMENTO

Parágrafo Único – O projetos de ocupação de gleba em condomínios ou loteamentos fechados, conjuntos residenciais e os remembramentos serão, para efeito desta Lei, considerados como parcelamento do solo.

Art. 35. O arruamento é a divisão de gleba, por iniciativa do poder público, através da abertura de vias de circulação, dando-lhes alinhamento, greide e benfeitorias.

Art. 36. O loteamento caracteriza-se por subdivisão da gleba que atenda aos seguintes requisitos:

I – Aumento do sistema viário oficial decorrente da abertura de novas vias de circulação, prolongamento ou ampliação das existentes.

II – Criação de quadras ou lotes para fins urbanos.

III – Criação de condições para assentamentos residenciais, industriais ou comerciais.

IV – Observação de projetos urbanísticos normalmente aprovados pelo Poder Público.

Art. 37. O desmembramento constitui a subdivisão de gleba ou lote com o aproveitamento do sistema viário, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos e sem o prolongamento ou modificações dos existentes.

Parágrafo Único – Considera-se também como desmembramento, a subdivisão de imóvel feita em inventários decorrentes de herança, doação ou efetuada para extinção de comunhão de bens, desde que não se abram novas vias ou outros logradouros públicos nem se prolonguem ou modifiquem os existentes, sempre respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Art. 38. Considera-se loteador a pessoa física ou jurídica que, sendo proprietário de um imóvel, pratique os atos previstos nesta Lei.

Parágrafo Único - Considera-se também loteador a pessoa física ou jurídica que, em nome ou com autorização dos proprietários do imóvel, pratique os mesmos atos.

Art. 39. Só podem ser aprovados projetos de loteamento e permitida a abertura de logradouros em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações desde que sejam previamente executadas, sem ônus para a Prefeitura Municipal, as obras de drenagem ou aterro necessárias, a critério do órgão fiscal do Município.

Parágrafo Único – As obras de drenagem e/ou aterro citadas no “caput” deste artigo deverão ter parecer favorável da Superintendência Estadual de Rios e Lagos (SERLA).

Art. 40. Não será permitido o parcelamento do solo:

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

II- em terreno com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

III- em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

IV- em terrenos em que as condições geológicas não aconselham a edificação.

Art. 41. Ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de domínio público, das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00 (quinze) metros, salvo maiores exigências da legislação específicas.

## SEÇÃO II

### Da fixação de diretrizes

Art. 42. Todo projeto de loteamento para fins urbanos no Município deve ser submetido à Prefeitura Municipal para consulta prévia, para fixação de diretrizes concernentes ao uso do solo, traçados dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, dentre outras, contendo os seguintes elementos:

I – Planta da gleba a ser loteada, em duas vias, na escala de 1:1.000 ou 1:2.000, assinadas pelo proprietário e indicando:

a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas.

b) Localização dos cursos d’água, lagoas, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações.

c) Arruamentos vizinhos a todo perímetro, com localização exata de todos os logradouros públicos, áreas de recreação e equipamentos comunitários até uma distância de 100,00 m (cem metros) das divisas da gleba a parcelar.

d) Proposta preliminar de arruamento, onde deve constar a largura das vias e as dimensões das quadras, de acordo com o modelo de parcelamento adotado para a zona urbana onde se localize a gleba.

e) Os serviços de abastecimento d’água, esgotamento sanitário, escoamento de águas pluviais e abastecimento de energia elétrica, existentes no local ou até uma distância de 1000,00m (mil metros).

f) Parecer da CEDAE quanto à possibilidade de abastecimento de água potável e coleta e destinação de esgotos, de acordo com o Decreto-Lei estadual nº 553, de 16 de janeiro de 1976; no caso de impossibilidade de atendimento pela CEDAE de qualquer dos serviços citados, deve o loteador indicar solução alternativa, devendo submetê-las à CEDAE.

g) No caso de adoção do uso de fossas sépticas e poços individuais para abastecimento d’água, os lotes deverão ter as configurações mínimas para tal situação indicadas nesta lei, para cada zona urbana.

Art. 43. A Prefeitura Municipal disporá de um prazo de 60 (sessenta) dias a contar da apresentação da consulta prévia, para apresentar sua decisão e fixar diretrizes quanto à proposta de parcelamento, indicando nas plantas

recebidas:

I – Estar de acordo com a proposta preliminar de arruamento ou indicar o modelo de parcelamento que considere necessário ao projeto; em situações específicas, poderá a Prefeitura Municipal optar por modelo de parcelamento diferente do adotado para zona urbana em que se situe a gleba, considerando as características da proposta de parcelamento apresentada.

II – Localização aproximada das áreas verdes, praças, áreas a serem destinadas à recreação pública, equipamentos urbanos e comunitários, cedidas à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública registrada, com custos a cargo do parcelador, num percentual de área útil nunca inferior a:

a) 10,00% (dez por cento) para gleba com área útil igual ou maior que 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) e máximo de 20,00 % (vinte por cento), podendo ultrapassar este percentual somente mediante acordo com o parcelador.

b) 6,00 (seis por cento) para glebas com área útil maior que 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e menor que 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) e máximo de 10,00 % (dez por cento), podendo ultrapassar este percentual somente mediante acordo com o parcelador.

c) 3,00% (três por cento) para glebas com área útil inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e máximo de 6,00 % (seis por cento), podendo ultrapassar este percentual somente mediante acordo com o parcelador.

Art. 44. A Prefeitura Municipal poderá indicar nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

IV – o uso ou usos predominantes da área.

Art. 45. A decisão da Prefeitura Municipal na aceitação, modificação ou rejeição da consulta prévia se baseará na adequação da proposta:

I - às diretrizes do uso do solo estabelecidas nesta lei.

II - às diretrizes do desenvolvimento regional definidas em planos oficiais em vigor.

III - à defesa dos recursos naturais ou paisagísticos do Município.

IV - a evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento, por parte do Poder Público, subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

§ 1º. – A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação do projeto de parcelamento.

§ 2º. – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos;

§ 3º - Considera-se aceita a consulta prévia se a Prefeitura Municipal não se manifestar no prazo legal.

### SEÇÃO III

#### Da Aprovação do Loteamento

Art. 46. Havendo parecer favorável à proposta de loteamento apresentada na consulta prévia, o loteador poderá apresentar o projeto definitivo, contendo plantas e memorial descritivo e justificativo, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo profissional cadastrado na Prefeitura Municipal e devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA/RJ, submetendo-o à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão negativa de impostos e ônus reais da gleba, cronograma de execução de obras com duração máxima de quatro anos e do competente instrumento de garantia.

Parágrafo Único – Considera-se profissional habilitado a assumir a responsabilidade pelo projeto, aquele que cumprir as exigências para esse fim detalhadas no Código de Obras do município e nas disposições do CREA/RJ.

Art. 47. O conjunto de plantas que comporá o projeto definitivo de loteamento deverá ser apresentado na escala de 1:1.000 (um por mil), em cinco vias, sendo uma em “poliester” ou similar copiativo e as demais em cópia heliográfica ou similar, contendo:

a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas, com suas metragens e indicação das propriedades vizinhas.

b) Localização dos cursos d’água, lagoas, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações.

c) Localização das ferrovias, rodovias, linhas de transmissão de energia, adutoras ou qualquer outro tipo de instalação de serviço para condução de fluídos, tais como, gás natural, hidrocarboneto e/ou outras que porventura cortem a propriedade e suas respectivas.

d) Áreas arborizadas e pontos de interesse paisagístico, áreas de preservação permanente de acordo com o Código Florestal.

e) Construções existentes.

f) Sistema viário proposto, contendo dimensões lineares e angulares do projeto, assim como as declividades das vias que deverão se situar num máximo de 6,00% (seis por cento) e num mínimo que possa permitir o perfil do terreno; casos específicos de declividade maior que 6,00% (seis por cento) poderão ser analisados pela Prefeitura Municipal em função da topografia local e em garantia da estabilidade das vias.

- g) Projeto dos perfis transversais das vias de circulação, indicando as larguras dos passeios e das pistas de rolamento em escala de 1:20 (um por vinte), inclusive especificação de revestimento das caixas de rolamento das vias, conforme exigir o modelo de parcelamento da zona em que se situe o loteamento.
- h) Subdivisão das quadras e lotes com suas respectivas numerações, dimensões e áreas.
- i) Afastamentos frontais exigidos para rua ou zona urbana, devidamente cotados.
- j) Indicação de áreas destinadas equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e praças para recreação pública.
- k) Indicação das servidões e/ou restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações.
- l) Projeto de arborização dos logradouros e praças, prevendo no mínimo o plantio árvores de porte médio, espaçados no máximo 12,00m (doze metros) umas das outras e plantadas com troncos de altura não inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros).
- m) Projeto de rede de abastecimento de energia e iluminação pública aprovado pela empresa concessionária.
- n) Projeto de rede de escoamento de águas pluviais, inclusive detalhe das caixas coletoras.

§ 1º – A planta geral do loteamento, deverá conter dois quadros que indiquem, respectivamente:

I - Número total de lotes e quadras, áreas destinadas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, área destinada a áreas verdes e praças, área útil do loteamento, área destinada ao arruamento, outras áreas com restrição, caso existam, e respectivos percentuais.

II - Restrições exigidas para os lotes na zona urbana onde se localiza a gleba, de acordo o uso do solo estabelecido nesta Lei, assim como taxa máxima de ocupação e afastamentos mínimos exigidos.

§ 2º – A planta geral do loteamento, deverá conter ainda, um quadro com os seguintes dizeres:

OS LOTES (OU QUADRAS) Nº..... FICAM CAUCIONADOS À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE ITABAPOANA, DE FORMA QUE NÃO PODERÃO SER VENDIDOS ANTES DA ACEITAÇÃO PELA PREFEITURA DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA EXIGIDAS EM LEI. NÃO SERÁ PASSADA CERTIDÃO DOS LOTES (OU QUADRAS), NÃO SERÃO PROCESSADAS GUIAS DE TRANSMISSÃO DAS VENDAS DOS MESMOS, NEM SERÁ DADO O “ALVARÁ DE LICENÇA” DE CONSTRUÇÕES NESTE LOTES (OU QUADRAS), ANTES DA EXECUÇÃO DE ACEITAÇÃO DEFINITIVA DAS OBRAS POR PARTE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE ITABAPOANA.

§ 3º – A soma das áreas dos lotes ou quadras a serem vinculados ou caucionados à Prefeitura, na forma do parágrafo anterior, deve corresponder ao custo estimado de realização das obras exigidas do parcelador, mas sempre no mínimo de 5,00% e, no máximo, de 20% (vinte por cento) da área útil do loteamento.

§ 4º – As dimensões das pranchas de desenho com os elementos gráficos do projeto de loteamento deverão variar de um máximo de 30,00 x 40,00 cm (trinta por quarenta centímetros) a 1,00 x 1,20 m (um metro por um metro e vinte centímetros).

§ 5º - Após a aprovação, serão restituídas ao proprietário, com os devidos “aprovos” ou “aprovados”, dois dos quatro conjuntos de cópias heliográficas ou similares que foram entregues à Prefeitura Municipal.

§ 6º - O loteador só poderá utilizar, em divulgação do loteamento, cópias com registro de aprovação pelo Município e após o registro no Ofício Imobiliário competente.

§ 7º - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado em Cartório.

Art. 48. O memorial descritivo deverá, no mínimo, conter:

- a) Denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis.
- b) Prazos previstos para a implantação das diversas fases do loteamento – Cronograma.
- c) Definição dos encargos que o loteador se propõe assumir com relação à infra-estrutura e equipamentos, além dos exigidos por lei.
- d) Certidão negativa de débito do imposto territorial referente à gleba, fornecida pelo competente órgão municipal.
- e) Atestado de liberação do imóvel para parcelamento urbano fornecido pelo INCRA, quando o imóvel for rural ou tiver uso rural; em se tratando de parcelamento para fins urbanos de imóvel rural, localizado em zona urbana ou de expansão urbana, caberá ao INCRA unicamente proceder, a requerimento do interessado, à atualização do cadastro rural, desde que aprovado o parcelamento pela Prefeitura Municipal, e registrado no Ofício Imobiliário competente.

Art. 49. Atendidas as exigências desta lei, a Prefeitura Municipal, conforme o caso, solicitará pareceres das autoridades competentes, inclusive sanitárias e militares, quanto a interferências e/ou restrições:

I – Da Superintendência Estadual de Rios e Lagoas – SERLA, quando o projeto envolver cursos d’água, lagoas, brejos ou áreas inundáveis.

II– Dos Departamentos Nacional ou Estadual de Estradas de Rodagem – DNER ou DER,RJ, quando o projeto interfira ou tenha ligação com rede rodoviária oficial.

III – Da Rede Ferroviária Federal – RFFSA, quando o projeto interfira ou tenha ligação com estrada de ferro.

IV – Do IBAMA, quando o projeto envolver áreas florestais de qualquer natureza.

Art. 50. A Prefeitura Municipal e as demais autoridades ouvidas disporão de 90 (noventa) dias para pronunciar-se após o recebimento oficial do projeto, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça às exigências legais e não prejudique o interesse público.

§ 1º – No caso do projeto cair em exigências pela Prefeitura Municipal, será sustada a contagem do prazo a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 2º – O loteador terá um prazo de 30 dias para atender a qualquer pedido de esclarecimento ou apresentação de elementos elucidativos à Prefeitura Municipal no curso de processo, podendo ser prorrogado uma única vez, por motivos justificados, em prazo estabelecido pelo órgão competente, nunca superior a 90 (noventa) dias.

§ 3º - O não atendimento do pedido referido dentro do prazo implicará no arquivamento do processo por abandono, que somente será reaberto mediante renovação dos recolhimentos de taxas municipais relativas aos projetos de loteamento.

Art. 51. A prefeitura Municipal poderá, na análise de projeto para sua aprovação, recusar as áreas a serem doadas ou os lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

Art. 52. No ato do recebimento do projeto notificado como aprovado pela Prefeitura Municipal, o loteador assinará TERMO DE COMPROMISSO no qual se obrigará, quando do registro do loteamento no Cartório de Imóveis a:

- a) Apresentar o Termo de Compromisso no Ofício Imobiliário competente.
- b) Transferir mediante escritura pública de doação registrada, com taxas, emolumentos e despesas por conta do parcelador, a propriedade das áreas destinadas a recreação pública e equipamentos urbanos e comunitários.
- c) Caucionar ao Município, mediante escritura pública de hipoteca registrada, com taxas, emolumentos e despesas por conta do parcelador, no percentual definido pelo órgão competente, a área útil do loteamento destinada a garantia de execução das obras de infra-estrutura do loteamento, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e as obras de escoamento das águas pluviais, devendo constar do instrumento o percentual caucionado, a área útil total do parcelamento, quais lotes ficarão caucionados e a área caucionada, o prazo máximo para execução das obras, o valor estimado da execução das obras e o valor de avaliação dos lotes;
- d) Executar à própria custa, em prazo fixado em comum acordo com a Prefeitura Municipal, porém nunca superior a quatro (4) anos, todas as obras constantes no projeto e as exigidas pelo Poder Público.
- e) Facilitar a fiscalização permanente pela Prefeitura Municipal da execução das obras e serviços.

Art. 53. As áreas dos loteamentos destinadas a praças, áreas verdes, equipamentos urbanos e comunitários, vias de circulação, não poderão, em qualquer hipótese, ser alienadas ou permutadas pela Municipalidade.

Art. 54. Uma vez aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal e assinado o termo de compromisso pelo loteador, este terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias para proceder ao registro do loteamento no cartório do registro de imóveis e praticar os demais atos previstos no Art. 52, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo Único – Uma vez registrado o parcelamento e não cumprida a exigência da alínea “d” do Art. 52, haverá suspensão provisória da aprovação para os lotes ainda não vendidos.

Art. 55. Na hipótese de não cumprimento pelo loteador da execução de obras de infra-estrutura urbana compromissadas na aprovação do projeto, a Prefeitura Municipal poderá substituir-se ao loteador para, por conta e risco deste, executar as obras por ele não efetuadas dentro do prazo estabelecido.

§ 1º - A área caucionada referida nesta Lei será alienada pela Prefeitura Municipal para cobertura das despesas com as obras e, não sendo suficiente para cobertura das despesas a alienação da área caucionada, e não ocorrendo, de parte do loteador, o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, proceder-se-á à cobrança Judicial, na forma da Lei.

§ 2º - Todas as taxas, emolumentos e despesas de cobrança e alienação da área caucionada deverão ser imediatamente ressarcidas pelo parcelador.

§ 3º - A Prefeitura Municipal oficiará o Registro Imobiliário, anexando o auto de vistoria, para averbação da suspensão provisória da aprovação, que valerá para os lotes ainda não vendidos.

§ 4º - Não serão processadas guias de transmissão das vendas de lotes por parte do parcelador inadimplente, nem será dado o “alvará de licença” de construções nos lotes (ou quadras) de propriedade deste.

§ 5º - A critério da Administração, havendo relevante motivo, poderá ser prorrogado uma única vez o prazo para conclusão das obras em até um (1) ano, devendo o interessado averbar tal circunstância no Ofício Imobiliário competente.

Art. 56. Havendo o loteador executado todas as obras e serviços exigidos ou comprometidos, ou havendo sido ressarcida a Prefeitura Municipal das despesas com as obras por ela realizadas, a requerimento do loteador, após vistoria pelo órgão municipal competente, será liberada a área caucionada mediante expedição de auto de vistoria e alvará de aprovação das obras realizadas, anexadas a um TERMO DE LIBERAÇÃO DE CAUÇÃO E/OU TERMO DE REVALIDAÇÃO DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO.

§ 1º – Havendo o loteador executado parcialmente as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a requerimento do loteador, após vistoria pelo órgão municipal competente, poderá liberar parcialmente a área caucionada mediante expedição de auto de vistoria e alvará de aprovação das obras parcialmente realizadas, anexadas a um TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL DE CAUÇÃO, que indicará os lotes a serem liberados, o custo estimado para as obras restantes e o valor de avaliação dos lotes que permanecerem caucionados, observada a caução mínima restante de 5% da área útil do parcelamento.

§ 2º – A requerimento do loteador, após vistoria pelo órgão municipal competente, poderá a Prefeitura Municipal

permutar lotes caucionados por outros, desde que não haja diminuição das garantias, através da lavratura de escritura pública de hipoteca registrada dos novos lotes caucionados, com custos por conta do parcelador, devendo constar do instrumento o percentual caucionado, a área útil total do parcelamento, quais lotes ficarão caucionados e sua área, o prazo máximo para execução das obras, o valor estimado da execução do restante das obras e o valor de avaliação dos lotes; em seguida, serão liberados parcialmente os lotes caucionados permutados mediante expedição de auto de vistoria, anexado a um TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL DE CAUÇÃO, que indicará os lotes a serem liberados e o valor de avaliação dos lotes liberados.

Art. 57. O Município terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para realizar vistorias e expedir alvarás, termos ou indeferimentos.

#### SEÇÃO IV Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento

Art. 58. O pedido de licença para desmembramento e remembramento será feito por requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Título de propriedade, transcrito no registro de imóveis e averbado na Prefeitura Municipal, da área ou áreas a desmembrar ou remembrar.

II – Projeto do terreno a ser desmembrado ou remembrado, onde estejam claramente indicadas as divisões ou adesões propostas, em duas vias de cópias heliográficas ou similares, constando de:

a) Planta de localização na escala de 1:500 ou 1:1000

b) Planta do terreno na escala de 1:100, 1:200 ou 1:500, conforme o caso, com os limites perfeitamente definidos, cursos d'água que por ventura atravessem a propriedade, logradouros de acesso e indicação as metragens das áreas.

§ 1º - A critério da administração, poderão ser dispensadas as plantas, em se tratando de simples desdobro ou desmembramento de pequeno porte;

Art. 59. A Prefeitura Municipal não autorizará o desmembramento de área de terreno que resulte em lote menor que o mínimo definido nesta Lei, aplicando-se ao desmembramento os mesmos requisitos que tratam das dimensões mínimas de lotes e testadas para loteamentos em suas zonas específicas, considerando-se inclusive as exceções previstas.

Parágrafo Único - Nos casos de partilha por herança ou cancelamento de sociedades ou comunhão de bens, quando a divisão resultar em área menor que o lote mínimo exigido, a Prefeitura Municipal aceitará cadastrar a propriedade em condomínio por frações ideais.

Art. 60. Somente após a averbação ou registro no Ofício de Imóveis competente, a Prefeitura Municipal poderá conceder licença para construções ou edificações nos mesmos.

Art. 61. Áreas maiores que 5.000,00m<sup>2</sup>, quando solicitado seu desmembramento, por qualquer motivo, os requerentes estarão sujeitos a:

a) Quando a área for igual ou maior a 5.000,00m<sup>2</sup> e menor que 10.000,00m<sup>2</sup>, transferir ao Município, mediante escritura pública registrada, com todas as despesas a cargo do parcelador, uma área equivalente a, no mínimo, 6,00 % (seis por cento) e, no máximo, 10,00 % (dez por cento) da área total desmembrada para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, podendo ultrapassar este percentual somente mediante acordo com o parcelador.

b) Quando a área for superior a 10.000,00m<sup>2</sup>, o percentual mínimo acima indicado fica aumentado para 10% (dez por cento) e o máximo para 20,00 % (vinte por cento), podendo ultrapassar este percentual somente mediante acordo com o parcelador.

Art. 62. Os lotes resultantes de desmembramentos devem ter frente para logradouro público já existente.

§ 1º - Desde que não se trate de simples desdobro ou desmembramento de pequeno porte, se o exigir interesse público, os órgãos competentes poderão adotar as mesmas exigências previstas para os loteamentos.

§ 2º - Não serão aprovados desmembramentos que visem a burlar esta Lei, caracterizados especialmente através de desmembramentos sucessivos.

#### SEÇÃO V Do Condomínio Fechado, do Conjunto Residencial e do Loteamento Fechado

Art. 63. Os procedimentos administrativos e as condições gerais para aprovação de projeto de condomínio fechado, conjunto residencial e de loteamento fechado são os mesmos descritos na presente Lei para projetos de loteamentos, respeitadas as seguintes peculiaridades:

I - Projetos de condomínio fechado, conjunto residencial e de loteamento fechado, além de satisfazer a legislação federal concernente aos condomínios edilícios e, no que couber, aos loteamentos, deverá satisfazer as seguintes exigências:

a) O quociente da área total do terreno pelo número de unidades residenciais multifamiliares não pode ser superior a 1.200,00 m<sup>2</sup>.

b) Deve-se reservar áreas livres para uso comum dos condôminos num mínimo de 10% (dez por cento) da área total fechada do condomínio, conjunto ou loteamento, excluídas deste percentual as vias de circulação interna.

c) Prever execução de infra-estrutura viária, escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação, sistema de abastecimento e rede distribuidora de água potável, além de portaria de acesso.

Art. 64. A área mínima para o lote será de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros), sendo de 15,00 (quinze) metros para os lotes de esquina.

Art. 65. Os condomínios fechados, conjuntos residenciais e loteamentos fechados estão isentos das exigências relativas à transferência ao Município da propriedade das vias de circulação e áreas verdes e de lazer.

Art. 66. Os condomínios especiais previstos nesta Seção não podem prejudicar o acesso público às margens de lagoas, rios, praias, zonas de interesse público, histórico ou paisagístico e, tão pouco à circulação viária local.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal se reserva o direito de exigir abertura e pavimentação de vias de circulação ao longo de todo o perímetro do condomínio fechado, ou do loteamento fechado, ou parte dele, visando não prejudicar a circulação viária local.

Art. 67. Não serão aprovados condomínios fechados, conjuntos habitacionais e loteamentos fechados que visem a escapar da aplicação desta Lei, especialmente no que se refere às maiores exigências para loteamentos.

Art. 68. Aplica-se à multipropriedade imobiliária, no que couber, o disposto nesta Seção.

## SEÇÃO VI

### Da Regularização do Loteamento pelo Poder Público

Art. 69. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado, será o parcelador notificado para proceder à regularização no prazo previsto nesta Lei.

Art. 70. O Município, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º. O Município, neste caso, pedirá judicialmente o levantamento das prestações depositadas pelos adquirentes, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do artigo 38 da Lei no. 6.766/79, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º. As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas, na parte faltante, do loteador, aplicando-se o disposto no artigo 47 da lei federal de parcelamento do solo urbano e no art. 54 desta Lei.

§ 3º. No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º. A Prefeitura Municipal, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 71. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 72. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas para sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como para espaços livres de uso público, não se poderá alterar, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá à Prefeitura Municipal, em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 73. O Município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

## SEÇÃO VII

### Das Vias de Circulação

Art. 74. Fica proibida a abertura de vias de circulação no Município sem prévia autorização da Prefeitura Municipal, mesmo as vias de iniciativa dos poderes público estadual e federal deverão ser previamente acordadas com a Prefeitura Municipal, na medida em que poderão interferir em planejamento urbano estabelecido.

Art. 75. As vias de circulação deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

- a) VIAS PRINCIPAIS - Largura mínima – 12,00m  
- Passeio mínimo – 2,00m
- b) VIAS COLETORAS OU DISTRIBUIDORAS - Largura mínima – 8,00m  
- Passeio mínimo – 2,00m
- c) VIAS DE PENETRAÇÃO E CIRCULAÇÃO - Largura mínima – 8,00m  
- Passeio mínimo – 1,50m
- d) VIAS LOCAIS OU IMPASSES - Largura mínima – 8,00m  
- Passeio mínimo – 1,20m
- e) VIAS DE USO EXCLUSIVO DE PEDESTRES - Largura mínima – 3,00m

Art. 76. Os projetos de parcelamento deverão interferir com as vias de circulação existentes somente com as seguintes condições:

I - O acesso à via básica central de qualquer loteamento com área maior que 200.000,00m<sup>2</sup> (duzentos mil metros quadrados) deverá ser constituído no mínimo por vias coletoras e/ou distribuidora.

II - A extensão máxima das vias locais e das vias de impasse será de 100,00m (cem metros), sob as seguintes limitações:

- a) Devem obrigatoriamente conectar-se com uma via de penetração ou circulação.
- b) Uma via local não pode cruzar ou dar prolongamento a qualquer via existente ou projetada pela Municipalidade.
- c) O número máximo de vias locais ou de impasse sucessivamente paralelas não pode ultrapassar de 03 (três).
- d) O leito das praças de retorno das vias de impasse (cul-de-sac) deverá ter diâmetro mínimo de 18,00m (dezoito metros).

Art. 77. Ao longo dos cursos d'água naturais ou artificiais será obrigatória a abertura de vias, obedecendo ao seguinte quadro:

LARGURA DO CURSO D'ÁGUA	LARGURA DA VIA PARA CADA LADO DA MARGEM
Até 6,00m	8,00m
Mais de 6,00m	12,00m

Art. 78. As vias de pedestre que por ventura se incluam em projeto de loteamento não poderão servir de acesso a nenhum lote; deverão ser providas de declividade e/ou dispositivos adequados ao escoamento de águas pluviais e ainda incluídas no projeto de iluminação pública do loteamento.

Art. 79. Nos projetos de loteamento, os logradouros serão identificados pela combinação de duas letras seguidas de uma designação numérica, por exemplo: RUA AB – 1; RUA AB – 3; PRAÇA AB – 10;

#### SEÇÃO VIII

#### Da Preservação Ambiental e Paisagística

Art. 80. Nos setores especiais, considerados os limites de edificação e parcelamento definidos nesta Lei quando possível o loteamento ou desmembramento, ter-se-á como zona de preservação ambiental:

1- Ao longo dos rios ou de qualquer outro curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será de 15,00m (quinze metros) para rios de largura menor que 10,00m (dez metros).

2- Ao longo dos rios ou de qualquer outro curso d'água em faixa marginal igual à metade da largura dos cursos que meçam entre 10,00 (dez) a 200,00 (duzentos) metros entre as margens, sendo no mínimo de 15,00m (quinze metros).

3 - Em faixas de 100,00 (cem) metros nos rios ou qualquer outro curso d'água cuja distância entre as margens seja maior que 200,00 (duzentos) metros.

Art. 81. Quando um projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico, arquitetônico e artístico, que contenham algum aspecto paisagístico especial, serão tomadas medidas em sua defesa, podendo a Prefeitura Municipal, como condição para a aprovação do projeto, determinar que seja assegurada a perene servidão pública sobre esses sítios e promover a construção de mirantes, balaústres e qualquer outra obra que vise assegurar esta servidão.

#### CAPÍTULO VI

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 82. Os projetos de construção, bem como de loteamento ou desmembramentos, aprovados anteriormente a esta lei e ainda não iniciados, terão prazo de 180 (cento e oitenta) dias para serem iniciados, caso contrário caducará a licença expedida.

Parágrafo Único – Ocorrendo caducidade da licença prevista no “caput” deste artigo, deverá ser apresentado

novo projeto, obedecendo às normas previstas nesta lei.

Art. 83. Os projetos de parcelamento do solo e de edificações destinadas a programas de habitação popular, poderão receber tratamento específico por parte da Prefeitura Municipal, que fixará para cada caso as exigências urbanísticas.

Art. 84. A Prefeitura Municipal poderá autorizar o parcelamento com menores exigências do que as previstas nesta Lei, respeitadas as legislações federais e estaduais, desde não haja prejuízos urbanísticos, havendo justo motivo a ser analisado pelos órgãos competentes, como a regularização de situações de fato, devendo, neste caso, ser apresentado documento público ou particular, este com as firmas reconhecidas à época da transação, que comprove a existência de tais situações até a data de publicação desta Lei.

Art. 85. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

São Francisco de Itabapoana, em 03 de novembro de 2003.

**PEDRO JORGE CHERENE**

- PREFEITO -

**PUBLICADA EM 06/11/2003**

A legislação digitalizada não substitui os originais publicados e arquivados na Prefeitura Municipal.