



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

32

LEI Nº 469 DE 10 DE julho DE 1984.

**PUBLICADO**  
 Em 09 de agosto de 19 84  
 no jornal O Itaboraíense  
L. L. Bastos

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 Público e será autorizado pela Prefeitura quando e na forma que melhor satisfizer o interesse coletivo.

Art. 3º - A Prefeitura poderá, se for o caso, estabelecer no projeto de parcelamento, a realização de obras complementares visando 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 iniciativa 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 ITABORAI

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 a 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

*Rj*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAI

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 a 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 as 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 revavidação 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 a comprometerá a aprovar o projeto e seu detalhamento quando submetido a sua apreciação.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAI

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 deverá 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) dividir 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 localização 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 propuser 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 ITABORAI

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-poliéster 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, fle-

*[Handwritten signature]*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAI

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 faixas 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 Município, 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;

*[Handwritten signature]*



# 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 (burros, 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 item I e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no termo de acordo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAI

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 deverão 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 ITABORAI

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-

*[Handwritten signature]*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAI

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 afixada 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 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e máxima de 999,00m<sup>2</sup> (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 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta me



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAI

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

metros quadrados) e máxima de 4.999,00m<sup>2</sup> (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 5.000,00m<sup>2</sup> (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 100.000m<sup>2</sup> (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 a 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 divisórios.

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 ITABORAI

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

500,00m<sup>2</sup> 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 1.000,00m<sup>2</sup> (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 3.000,00m<sup>2</sup> (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 ITABORAI

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Art. 41 - As multas a que se refere o art. 13<sup>o</sup> 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 sana 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;

§ 1<sup>o</sup> - 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;

§ 2<sup>o</sup> - 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 ITABORAI

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 Cíveis 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 desprovidos 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 ITABORAI

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 125,00m<sup>2</sup> - (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

*R. J.*



# 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, de vidamente assinadas pela Entidade Promotora e pelo autor do projeto.

Art. 49 - As características técnicas, declividades, dimen sões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação em plano de arruamento de Interesse Social obedecerão, no que couber, às normas e pos turas 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 qua dras 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 36,00m<sup>2</sup> (trinta e seis metros quadrados) área máxima de 72,00m<sup>2</sup> (setenta e dois me-





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

metros quadrados).

II - Casas Assobradadas - área mínima de 44,00m<sup>2</sup> (quarenta e quatro metros quadrados), e área máxima de 72,00m<sup>2</sup> (setenta e dois metros quadrados).

III - Apartamentos - cada unidade unifamiliar terá área mínima de 44,00m<sup>2</sup> (quarenta e quatro metros quadrados) e área máxima de 72,00m<sup>2</sup> (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 ITABORAI

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 ITABORAI

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

*[Handwritten signature]*



# 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.

  
JOÃO BAPTISTA CAFFARO,  
Prefeito Municipal.