

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CANTAGALO,
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Cantagalo.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CANTAGALO,
Faço saber que a Câmara Municipal de Cantagalo aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES

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

- I. ALINHAMENTO — Linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal, para marcar o limite entre o lote e o logradouro público.
- II. ALVARÁ — É a licença administrativa para realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade.
- III. ÁREA DE RECREAÇÃO — É toda parte da superfície do Município destinada à recreação pública, tal como jardins, parques, praças e largos.
- IV. ÁREA NÃO EDIFICÁVEL OU "NON AEDIFICANDI" — Área na qual a legislação em vigor nada permite construir.
- V. ÁREAS URBANAS — São aquelas cujos perímetros encontram-se definidos em lei específica.
- VI. ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA — São as situadas nas periferias das áreas urbanas com potencial para urbanização, e definidas em legislação específica.
- VII. ÁREA RURAL — É a área do Município, excluídas as áreas urbanas e de expansão urbana.
- VIII. ÁREA ÚTIL DE LOTEAMENTO — Área do loteamento, excluídas as áreas destinadas à recreação, a equipamento urbanos e comunitários e as vias de circulação.
- IX. ARRUAMENTO — Ato de arruar, isto é, abrir ruas, dando-lhes alinhamento, greide e benfeitorias.
- X. CONDOMÍNIO HORIZONTAL — Denomina-se condomínio horizontal a todo conjunto residencial formado por edificações independentes e unifamiliares, localizado em gleba fechada e dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada, eleita pelos condôminos.
- XI. DESMEMBRAMENTO — Parcelamento de terra sem criação de novas vias públicas.
- XII. EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO — equipamento de educação, cultura, saúde e lazer.
- XIII. EQUIPAMENTO URBANO — Equipamento de abastecimento de água, serviços de esgoto sanitário, coleta de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e rede telefônica.
- XIV. ESTRUTURA VIÁRIA — Conjunto de vias que possibilitam as interligações, constituindo um sistema de canalização de tráfego.
- XV. FAIXA DE PROTEÇÃO — É a faixa de terra, não edificável, situada às margens de rios, lagoas e ao longo de vias, cuja largura e extensão são determinadas por lei.
- XVI. GLEBA — É toda porção de terra, sem qualquer determinação de medida, que se constitui em propriedade rústica.
- XVII. LICENCIAMENTO — É a autorização dada pelo órgão competente para a execução de obra, instalação, localização de uso e exercício de atividades.
- XVIII. LOGRADOURO PÚBLICO — É toda parte da superfície do Município desti-

- 2
- nada à circulação de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação.
- XIX. LOTEAMENTO — Parcelamento da terra com criação de novas vias públicas ou prolongamento das vias públicas existentes.
- XX. MEIO-FIO — Peça de pedra, concreto, ou outro material que separa em desnível, o passeio e o pavimento de ruas ou estradas.
- XXI. PARCELAMENTO DA TERRA — Divisão de uma área do terreno em porções autônomas sob a forma de desmembramento ou loteamento.
- XXII. 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.
- XXIII. QUADRA — É a área do terreno delimitada por vias de circulação, subdividida ou não em lotes.
- XXIV. RECUO OBRIGATÓRIO — Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento ou de modificação de alinhamento aprovado pela Prefeitura Municipal.
- XXV. REMEMBRAMENTO — É a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel.
- XXVI. SERVIDÃO — Passagem para uso público, de um terreno que é de propriedade particular.
- XXVII. SÍTIO DE RECREIO — Lote para fins não rurais, situado em área rural, cujo tamanho não pode ser inferior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), nem superior ao módulo rural previsto para o Município.
- XXVIII. USO — Atividade ou finalidade para a qual um lote ou edificação é destinada.
- XXIX. VIA DE IMPASSE ("CUL-DE-SAC") — É a via sem saída, que desenvolve sem ser cortada por outras transversais e que possui um elemento em seu final que permite o retorno de veículos.
- XXX. VIA LOCAL — É a via que suporta menores fluxos de tráfego da malha viária. Geralmente possui dimensões de menor porte e tráfego mais lento.
- XXXI. VIA PRINCIPAL — É a via que canaliza maior fluxo de tráfego, possuindo geralmente maior dimensão e escoamento de tráfego mais rápido, dentre as demais vias.
- XXXII. VIA SECUNDÁRIA OU COLETORA — É a via de penetração e/ou de ligação, entre a via principal e as vias locais.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º — O parcelamento do solo para fins urbanos em área urbana, de expansão urbana e rural, rege-se por esta Lei e pela Lei de Zoneamento, sem prejuízo das normas estaduais e federais pertinentes.

§ 1º — As disposições desta Lei aplicam-se, no que couber, aos parcelamentos destinados à formação de sítios de recreio, sem prejuízo das normas estabelecidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

§ 2º — Aplicam-se as disposições desta Lei, no que couber, também ao simples arruamento, mesmo que deste ato decorra o parcelamento para venda de lotes.

§ 3º — As disposições desta Lei são aplicáveis também aos casos de remembramento de lotes.

Art. 3º — O ato de parcelamento é próprio do Poder Público e será autorizado pela Prefeitura Municipal quando e na forma que melhor satisfizer o interesse coletivo.

Art. 4º — Para os efeitos desta Lei, considera-se parcelamento do solo a divisão da terra em unidade juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria.

Art. 5º — O parcelamento do solo procede-se segundo duas possibilidades denominadas

Art. 6º — Considera-se loteamento urbano ou para fins urbanos, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou outros logradouros, prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

Art. 7º — Não se considera loteamento, mas simples desmembramento, a subdivisão de imóvel em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial existente, e não se abram novas vias de circulação ou outros logradouros, nem se prolonguem ou modifiquem os 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, outros logradouros nem se prolonguem ou modifiquem as existentes.

Art. 8º — Considera-se loteador a pessoa física ou jurídica que, sendo proprietária de um imóvel, pratique os atos definidos nos artigos 6º e 7º.

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

Art. 9º — Para efeito desta Lei, o loteador é o principal responsável pela execução do projeto de parcelamento, respondendo, civil e penalmente, na forma da legislação vigente, pela sua inexecução ou pela sua execução com infringência das normas legais.

Art. 10 — As obrigações assumidas pelo loteador perante a Prefeitura Municipal estendem-se, na forma da legislação civil, aos adquirentes de lotes, a seus sucessores, ou a quem quer que, a qualquer título, se utilize do solo loteado.

Parágrafo 1º — O loteador não pode transferir a terceiros as obrigações assumidas com a execução das obras referidas no inciso I do artigo 24 desta Lei.

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

Art. 11 — O projeto de parcelamento do solo poderá ser modificado quanto aos lotes não comprometidos ou definitivamente adquiridos, se a Prefeitura Municipal aprovar a modificação. A planta e o memorial assim aprovados serão depositados no Cartório do Registro para nova inscrição.

Art. 12 — Os projetos de abertura de logradouros de iniciativa particular devem ser organizados de maneira a não atingirem nem comprometerem propriedades de terceiros.

Parágrafo Único — O loteador será responsabilizado por eventuais danos ocasionados à propriedade de terceiros pela execução dos projetos referidos neste artigo.

Art. 13 — Só podem ser aprovados projetos de loteamento e permitida 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 de órgão municipal competente.

Art. 14 — Os cursos d'água e lagoas não podem ser afetados, ou alterados em suas margens, sem prévio consentimento dos órgãos federais ou estaduais sob cuja jurisdição se encontrem e da Prefeitura Municipal, respeitadas as disposições da legislação federal e estadual pertinente.

Art. 15 — O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo para fins urbanos ou formação de sítios de recreio, deve submeter o respectivo projeto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — INCRA, acompanhado de declaração da Prefeitura Municipal que comprove estar de acordo com o loteamento, bem como com as plantas relativas ao mesmo.

Art. 16 — Embora satisfazendo às exigências da presente Lei e da Lei de Zoneamento,

qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

- I. os objetivos do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial de Cantagalo, estabelecidos em lei;
- II. as diretrizes do desenvolvimento regional, definidas em planos oficiais em vigor;
- III. a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio cultural do Município;
- IV. evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços (Decreto Lei 271, de 25/02/67, artigo 3º, inciso II).

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO I Dos Loteamentos

Art. 17 — Toda proposta de loteamento para fins urbanos no Município, deve ser submetida à Prefeitura Municipal para aprovação preliminar, contendo os seguintes elementos:

- I. planta da área a ser loteada em 2 (duas) vias, na escala de 1:1 000, assinadas pelo proprietário, indicando:
 - a) orientação magnética;
 - b) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - c) curvas de nível de 1 (um) em 1 (um) metro;
 - d) localização dos cursos d'água, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações;
 - e) vias de circulação contíguas à áreas;
 - f) bosques e árvores frondosas;
 - g) construções existentes;
- II. planta de situação da área a ser loteada na escala de 1:5 000;
- III. título de propriedade;
- IV. parecer da Companhia Estadual de Águas e Esgotos (CEDAE) quanto à possibilidade de abastecimento d'água potável, nas áreas de sua competência.

§ 1º — No caso da impossibilidade de atendimento pela CEDAE do serviço referido no inciso IV deste artigo, o loteador deverá apresentar solução alternativa a ser apreciada pela Prefeitura Municipal, consideradas as características do loteamento.

§ 2º — Nos projetos de loteamentos que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária estadual, será solicitado parecer do Departamento Estadual de Estradas de Rodagem — DER.

§ 3º — A aceitação de proposta de loteamento apresentada na aprovação preliminar não implica na aprovação do projeto de loteamento.

Art. 18 — Caso a proposta de loteamento esteja em conformidade com esta Lei, a Prefeitura Municipal formalizará a aprovação preliminar, indicando nas plantas apresentadas:

- I. o traçado das vias de circulação que integrarão o sistema viário básico das áreas urbanas;
- II. a localização aproximada das áreas a serem destinadas à recreação pública, situadas de forma a preservar os recursos naturais, paisagísticos e de natureza histórica;
- III. a localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

5
§ 1º — A Prefeitura Municipal devolverá uma das vias ao loteador para que este se oriente na elaboração do projeto de loteamento.

§ 2º — A Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da solicitação da aprovação preliminar, para cumprir o disposto neste artigo.

§ 3º — No caso da Prefeitura Municipal não se pronunciar no prazo previsto no § 2º, caberá ao loteador fazer as indicações previstas nos incisos I, II e III deste artigo.

Art. 19 — No projeto de loteamento, 4% (quatro por cento) da área total será destinada a equipamentos urbanos e comunitários ou a outros usos públicos, a critério da Prefeitura Municipal.

§ 1º — As áreas destinadas a vias de circulação e respectivas faixa de domínio e à recreação, não estão incluídas neste percentual.

§ 2º — A critério da Prefeitura Municipal, o loteador poderá cumprir a exigência constante deste artigo com outro terreno de sua propriedade, de igual valor de mercado.

Art. 20 — As áreas de recreações serão determinadas, para cada loteamento, pela Prefeitura Municipal e não poderão ser inferior a 6% (seis por cento) da área total.

Art. 21 — Atendendo as indicações dos artigos anteriores, o requerente deverá apresentar o projeto definitivo em 6 (seis) vias — um original e cinco cópias — na escala de até 1:1 000, constando de:

- I. sistema viário proposto para o loteamento, contendo dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva;
- II. destinação das várias áreas compreendidas na propriedade;
- III. subdivisão em lotes, dimensões e numeração dos mesmos;
- IV. anteprojeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V. indicação das servidões.

§ 1º — Deverá ser apresentado junto com o projeto referido no "caput" deste artigo, um memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo:

- a) denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis;
- b) especificação dos materiais a serem empregados;
- c) descrição e prazos previstos para a implantação das diversas fases do loteamento;
- d) relação cronológica dos títulos de domínio desde 20 (vinte) anos, com indicação da natureza e data de cada um e do número e data das transcrições ou cópia autenticada dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos.

§ 2º — As dimensões mínimas das pranchas a serem apresentadas serão de 0,22 x 0,33m (vinte e dois por trinta e três centímetros).

§ 3º — O projeto deverá ser assinado pelo proprietário e por profissional devidamente cadastrado e em dia com os tributos municipais, e que seja devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia — CREA.

§ 4º — O projeto definitivo deverá ser apresentado no original, em papel vegetal desenhado a nanquim, contendo:

- a) carimbo, conforme modelo anexo;
- b) relação de todos os lotes com respectivas numerações e áreas;
- c) relação dos totais das áreas destinadas a: logradouros públicos, equipamentos urbanos e comunitários, bem como a área total do loteamento;

d) planta de situação.

Art. 22 — Devem ainda ser apresentadas, anexas ao projeto, as certidões negativas de tributos municipais e de ônus reais, relativos ao imóvel.

Art. 23 — A Prefeitura Municipal, conforme o § 2º do artigo 1º do Decreto Federal nº 3 079, de 15/09/38, terá o prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de entrada do projeto de loteamento, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado, caso contrário este será considerado aprovado.

Parágrafo Único — A Prefeitura Municipal deverá formular dentro do prazo fixado no artigo anterior as exigências que, porventura, se fizerem necessárias à aprovação do projeto do loteamento. Neste caso o prazo de 90 (noventa) dias será ampliado quantas vezes se fizer necessário para o cumprimento das exigências e conseqüente aprovação do projeto.

Art. 24 — Aprovado o projeto do loteamento, o requerente assinará um termo de compromisso, no qual se obrigará a:

- I. apresentar, em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, os seguintes projetos de execução:
 - a) projeto de terraplanagem e arruamento; incluindo: planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
 - b) projeto de esgotamento sanitário;
 - c) projeto de rede de águas pluviais;
 - d) projeto de abastecimento de água potável.
- II. executar, em prazo fixado no memorial descritivo, a abertura, demarcação de nivelamento e alinhamento, meios-fios e recobrimento primário das vias, demarcação das áreas citadas nos incisos II e III do artigo 18, bem como ainda, as demais obras exigidas pela Prefeitura Municipal;
- III. facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal, durante a execução das obras e serviços;
- IV. não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no item I deste artigo e de cumpridas as demais exigências desta Lei;
- V. fazer constar nos compromissos de compra e venda dos lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construção ou edificação após executadas as obras previstas no item I deste artigo.

Parágrafo Único — Os projetos da rede de abastecimento de água potável devem obter prévia aprovação da CEDAE.

Art. 25 — Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, o loteador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Registro de Imóveis, sob pena de caducidade de aprovação.

Art. 26 — Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Art. 27 — No ato de registro do projeto de loteamento aprovado no Registro de Imóveis, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este a propriedade das vias de circulação indicadas no projeto de loteamento e as demais áreas necessárias à recreação e aos equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 28 — No ato do registro do projeto aprovado, o loteador caucionará à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, uma área indicada por esta, correspondente ao valor das obras de sua responsabilidade e nunca inferior a 10% (dez por cento) da área útil do loteamento, a critério da Prefeitura Municipal, como garantia da execução, em prazo fixado no memorial descritivo, das obras cujos projetos são mencionados no art. 24.

§ 1º — Excepcionalmente, a critério do Poder Executivo, poderá a garantia acima referi-

7
da ser substituída por outra de natureza real ou pessoal.

§ 2º — Findo o prazo fixado, o loteador perderá em favor do Município a garantia citada no "caput" deste artigo, caso não tenha executado as obras referidas.

Art. 29 — A Prefeitura Municipal pode substituir-se ao loteador para, por conta e risco deste, fazer executar as obras que não tenham sido por ele efetuadas nos prazos fixados.

§ 1º — A despesa com obras que venham a ser executadas pela Prefeitura Municipal será paga através do produto obtido com a execução da garantia referida no artigo anterior. Se esta for insuficiente e não se verificar o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, proceder-se-á à cobrança judicial na forma da lei.

§ 2º — As obras a que se referem o inciso I do artigo 24 deverão ter início dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da aprovação do projeto de loteamento, findo o qual caduca a referida aprovação, salvo se o requerente provar perante a Prefeitura Municipal, nos 15 (quinze) dias seguintes ao término daquele prazo, que a inobservância foi devida a força maior, sendo então estabelecido novo prazo pela Prefeitura Municipal, para o início das obras.

Art. 30 — A Prefeitura Municipal pode determinar a realização de obras complementares, em projeto de parcelamento, visando compatibilizá-lo com a natureza circundante.

Art. 31 — Tendo o loteador realizado todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a requerimento do lotador e após vistoria pelo órgão municipal competente, liberará a área caucionada, mediante expedição de auto de vistoria e alvará de aprovação.

SEÇÃO II

Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento

Art. 32 — O pedido de licença para desmembramento ou remembramento será feito através de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I. título de propriedade transcrito no Registro de Imóveis da área ou áreas a desmembrar ou remembrar;
- II. projeto na escala de 1: 1 000;
- III. planta de situação na escala de 1: 5 000;
- IV. relação dos lotes com respectivas numerações e área.

Parágrafo Único — As escalas citadas nos incisos II e III neste artigo, poderão ser modificados para 1: 100 ou 1: 200 e 1: 500, respectivamente, conforme o caso.

Art. 33 — Quando a área a desmembrar for igual ou superior a 5.000,0m² (cinco mil metros quadrados) o loteador, no ato de aprovação do desmembramento, será obrigado a transferir ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade de um terreno correspondente a 10% (dez por cento) da área total desmembrada.

Art. 34 — Serão computados como uma só área, para efeito das disposições do artigo 33, todos os desmembramentos de uma gleba de terra no intervalo de 5 (cinco) anos.

Art. 35 — Os lotes resultantes de desmembramento não podem ter áreas e testadas inferiores às estabelecidas na Lei de Zoneamento e devem ter frente para logradouros já existentes.

Parágrafo Único — No caso de lote isolado, cuja testada não comporte o desmembramento em dois, será obrigatório que pelo menos uma das testadas resultantes respeite ao mínimo exigido e o acesso ao lote dos fundos, resultante do desmembramento, seja feito através de um corredor de 3,00m (três metros) de largura, no mínimo.

SEÇÃO III

Do Condomínio Horizontal

Art. 36 — Os procedimentos administrativos e as condições gerais para a aprovação do

projeto de Condomínio horizontal são equivalentes aos descritos na presente Lei para o projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta Seção. 8

Art. 37 — O condomínio horizontal fechado e contínuo não poderá ter área superior a 100.000,00m² (cem mil metros quadrados).

Art. 38 — O projeto para condomínio horizontal deve satisfazer às seguintes exigências, além daquelas contidas na Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64:

- I. o quociente da área do condomínio horizontal pelo número de unidades residenciais unifamiliares não pode ser inferior a área mínima de lote estabelecida da Lei de Zoneamento;
- II. reserva de áreas livres, para uso dos condôminos, corresponde a 20% (vinte por cento) no mínimo da área total fechada do condomínio horizontal, excluídas desse percentual as vias de circulação interna;
- III. reserva de uma área externa aos limites do condomínio horizontal, correspondente a 15% (quinze por cento), no mínimo, da área total projetada, que reverterá ao patrimônio municipal;
- IV. previsão da execução de infra-estrutura viária, rede elétrica e de iluminação e portaria de acesso, além das obras mencionadas no artigo 24.

Art. 39 — O condomínio horizontal não pode prejudicar o acesso público às margens de rios e lagoas naturais, ou represas artificiais.

CAPÍTULO IV DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

SEÇÃO I Das Condições Gerais Relativas aos Terrenos

Art. 40 — Não será permitido loteamento ou desmembramento dos terrenos:

- I. localizados acima das cotas de distribuição de água;
- II. erodidos ou em processo de erosão;
- III. com declividade acima de 45°;
- IV. situados ao longo dos rios ou qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima seja:
 - a) de 5 (cinco) metros para os rios de menos de 10 (dez) metros de largura;
 - b) igual à metade da largura dos cursos d'água que meçam de 10 (dez) a 200 (dezentos) metros de distância entre as margens.
- V. que contenham nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água, seja que for a sua situação topográfica;
- VI. os topos de morros, monte, montanhas e serras;
- VII. nas faixas de proteção ao longo das rodovias.

Art. 41 — Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito da Lei Federal permanente, pelo só efeito da Lei Federal nº 4 771, de 15/09/65 (Código Florestal), as florestas e demais formas de vegetação natural situadas nos terrenos citados nos incisos I, II, III, IV, V e VI do artigo anterior.

Parágrafo Único — A supressão total ou parcial desta vegetação, só será admitida com prévia autorização do Poder Executivo Federal.

Art. 42 — A aprovação de loteamento ou desmembramento, bem como o licenciamento

9
de obras em terrenos acidentados e sem condições de estabilidade e segurança, dependerá do cumprimento, por parte do loteador, de exigências especiais, além das normalmente feitas.

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

- a) nas zonas porventura conturbadas por acidentes de deslizamento de terras, elementos de rochas ou quaisquer movimentos que coloquem em perigo futuras obras no local ou proximidade;
- b) nos locais junto a remanescentes das explorações de saibreiras, barreiras e pedreiras;
- c) em zonas que apresentem ameaça de movimentos ou acidentes, em consequências de sua situação topográfica ou natureza geológica;
- d) nos locais onde o Estado ou a Prefeitura estiver executando obras de estabilização ou de controle de movimento de terra;
- e) nos locais em que, pela natureza do terreno, estejam sendo executados pelo Estado ou pela Prefeitura estudos geológicos e geotécnicos;
- f) em sopés de escarpas rochosas;
- g) em crista ou junto de cortes, barrancos ou escarpas; e
- h) em locais que exijam cortes do terreno com altura superior a 5 (cinco) metros ou que ponham em risco a estabilidade de matações, blocos de rochas, logradouros ou construções porventura existentes.

§ 2º — As exigências especiais de que trata este artigo, após a inspeção prévia no local pelo órgão municipal competente, e a critério deste, poderão incluir:

- a) projeto ou memória de cálculo de muros de arrimo ou cortina;
- b) projeto para coletores de águas pluviais e drenagens;
- c) suavização de taludes ou demonstração de sua estabilidade;
- d) replantio de vegetação;
- e) método de desmonte a empregar, quando se tratar de material rochoso;
- f) cópia autenticada da autorização concedida pelas autoridades militares, quando se tratar de desmonte com a utilização de explosivos.

SEÇÃO II Das Vias de Circulação

Art. 43 — Fica proibida a abertura de vias de circulação no Município sem prévia autorização da Prefeitura Municipal, excetuando aquelas de iniciativas do poder público estadual ou federal.

Art. 44 — As dimensões do leito e do passeio das vias de circulação devem ajustar-se à natureza, ao tipo de uso e à densidade das áreas servidas, a juízo da Prefeitura Municipal. Essas dimensões devem corresponder às seguintes especificações:

- I. vias principais — pista de rolamento mínima: 10,00m (dez metros); passeio: 2,00m (dois metros) de cada lado, no mínimo;
- II. vias secundárias ou de acesso — pista de rolamento mínima: 8,00m (oito metros) passeio: 2,00m (dois metros) de cada lado, no mínimo;
- III. vias terciárias ou locais — pista de rolamento mínima: 6,00m (seis metros); passeio: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado, no mínimo;
- IV. passagem para uso exclusivo de pedestres — largura de 3,00m (três metros);
- V. vias de impasse — a extensão destas vias, excluída a praça de retorno, não deverá exceder de 100,00m (cem metros);
- VI. praças de retorno — o leito das praças de retorno das vias de impasse deverão ter diâmetro mínimo de 18,00 (dezoito metros).

Art. 45 — As declividades máximas das vias de circulação devem ser as seguintes:

- I. nas vias principais: de 6% (seis por cento);
- II. nas vias secundárias e locais: de 10% (dez por cento).

Parágrafo Único – A juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal, poderão ser admitidas vias secundárias ou de acesso com declividade superior a 10% (dez por cento), até o máximo de 20% (vinte por cento), em trechos não superiores a 100,00m (cem metros), quando for necessário para interligar à malha viária áreas acidantadas, possíveis de serem urbanizadas.

Art. 46 – O acesso a qualquer loteamento deverá ser feito por uma via secundária ou de acesso, no mínimo.

Art. 47 – Nos parcelamentos que envolverem divisas municipais ou distritais, será obrigatória a abertura de via principal acompanhando o traçado das mesmas.

Parágrafo Único – Por motivos topográficos ou outros, a critério da Prefeitura Municipal, a divisa de que trata este artigo poderá ser delimitada por faixa “non aedificandi”, com largura igual àquela exigida para as vias principais.

Art. 48 – A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura Municipal, não poderá ter largura inferior a esta, ainda que pela função e característica possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 49 – Nos cruzamentos de vias públicas, as esquinas serão traçadas por um arco de circunferência de raio mínimo igual a 9,00m (nove metros).

Art. 50 – Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, só serão permitidos taludes com declividade máxima de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 3,00m (três metros).

Parágrafo Único – Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados às expensas dos loteadores.

Art. 51 – As passagens para pedestres de que trata o inciso IV do artigo 44 observarão os seguintes requisitos:

- I. não servirem de acesso a nenhum lote;
- II. serem providas de dispositivos adequados ao escoamento de águas pluviais;
- III. serem pavimentadas;
- IV. serem providas de escadarias, devidamente revestidas, quando tiverem rampas superiores a 15% (quinze por cento);
- V. serem incluídas no projeto de iluminação pública.

Art. 52 – A Prefeitura Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 53 – Nos projetos de arruamento o traçado das vias deve comprovar sua perfeita adequação a trama existente sendo necessária a apresentação do projeto segundo as normas deste Capítulo.

SEÇÃO III Do Aproveitamento do Terreno

Art. 54 – A área mínima, a testada mínima, a taxa de ocupação dos lotes, os afastamentos e o gabarito permitido são regulamentados na Lei de Zoneamento e no Código de Obras.

Art. 55 – O comprimento das quadras nos projetos de parcelamento não pode ser superior a 450,00m (quatrocentos e cinquenta metros).

Art. 56 – As quadras de mais de 200,00m (duzentos metros) de comprimento deve ter passagens para pedestres, espaçada de 150,00m (cento e cinquenta metros) no máximo, com largura de 3,00m (três metros).

Art. 57 – Nos loteamentos situados em área rural e destinados à formação de sítios

11
de recreio, a área dos lotes não poderá ser inferior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), nem superior a área do módulo estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — INCRA.

Parágrafo Único — A abertura dos loteamentos previstos neste artigo dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal, sendo que os mesmos devem se enquadrar dentro das diretrizes de Desenvolvimento Físico-Territorial.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 58 — Quando um projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico, arquitetônico, arqueológico e artístico ou que contenham algum aspecto paisagístico de especial interesse, serão tomadas medidas para sua defesa, podendo a Prefeitura Municipal, como condição para aprovação do projeto, determinar que seja assegurada a perene servidão pública sobre esses sítios e promover a construção de mirantes, balaustrés e a realização de qualquer outra obra porventura necessária, ouvindo o Conselho Estadual de Tombamento, ou o órgão municipal competente.

Art. 59 — Os parcelamentos efetuados sem aprovação da Prefeitura Municipal, terão prazo de 90 (noventa) dias para adaptar o projeto às exigências desta Lei, sob pena de interdição e demolição judicial das obras executadas.

Art. 60 — Os loteamentos aprovados anteriormente à esta Lei que não tenham sido efetivados deverão ser concretizados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação desta lei, sob pena de caducidade de aprovação.

Art. 61 — Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art. 62 — As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do Alvará, a embargo administrativo da obra e à aplicação de multas.

§ 1º — As multas a que se refere este artigo variarão de 1 (uma) a 30 (trinta) unidades de referência do Município, conforme a gravidade da infração e a juízo da autoridade municipal competente.

§ 2º — 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. 63 — A reincidência específica da infração, acarretará, para o profissional responsável pela execução da obra, pena de suspensão de sua licença para construir no Município por prazo de 2 (dois) anos.

Art. 64 — Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito em 04 de maio de 1979.

WILDER SEBASTIÃO DE PAULA
Prefeito Municipal

13

SEÇÃO V	
Das Fachadas	45
SEÇÃO VI	
Das Coberturas	45
SEÇÃO VII	
Das Marquises e Balanços	45
SEÇÃO VIII	
Dos Muros e Muros de Arrimo	45
SEÇÃO IX	
Das Calçadas e Passeios	45
SEÇÃO X	
Da Iluminação e Ventilação	46
SEÇÃO XI	
Dos Alinhamentos e dos Afastamentos	46
SEÇÃO XII	
Das Instalações Elétricas e Eletrônicas	47
SEÇÃO XIII	
Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias	47
CAPÍTULO VIII	
DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS	48
SEÇÃO I	
Das Condições Gerais	48
SEÇÃO II	
Dos Edifícios de Apartamentos	48
SEÇÃO III	
Dos Estabelecimentos de Hospedagem	48

14

CAPÍTULO IX
 DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS 50

SEÇÃO I
 Das Disposições Gerais 50

SEÇÃO II
 Das Especificações para Uso Industrial 50

SEÇÃO III
 Das Edificações Destinadas ao Comércio,
 Negócios e Atividades Profissionais 51

CAPÍTULO X
 DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES E LABORATÓRIOS 51

CAPÍTULO XI
 DAS ESCOLAS E ESTABELECIMENTOS DE ENSINO 52

CAPÍTULO XII
 DAS EDIFICAÇÕES DE USOS ESPECIALIZADOS 52

SEÇÃO I
 Das Edificações para Auditórios, Cinemas,
 Teatros e Congêneres 52

SEÇÃO II
 Dos Depósitos 52

SEÇÃO III
 Dos Postos de Abastecimento de Veículos 53

SEÇÃO IV
 Das Garagens e Áreas de Estacionamento 53

CAPÍTULO XIII
 DAS DEMOLIÇÕES E OBRAS PARALISADAS 54

CAPÍTULO XIV
DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES

15

54

CAPÍTULO V
DAS MULTAS

55

CAPÍTULO XVI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

56