



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

LEI Nº 175 DE 6 DE MAIO DE 1986

Dispõe sobre o PARCELAMENTO e a OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO do Município de Cordeiro, Estado do Rio de Janeiro e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, APROVA:

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos e a ocupação das áreas urbanas já parceladas dependerão sempre de aprovação da Prefeitura Municipal, obedecido o disposto nesta Lei e na legislação federal e estadual pertinente.

Art. 2º - Para efeitos desta Lei, considera-se parcelamento do solo a divisão de uma área de terreno em porções autônomas sob a forma de loteamento e desmembramento.

§ 1º - Considera-se loteamento urbano a sub-divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - O desmembramento procede-se segundo duas modalidades.

I - Desmembramento de gleba é a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertu



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

ra de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

II - Desmembramento de lote ou desdobro é a subdivisão de lote em duas ou mais unidades juridicamente independentes desde que não se abram novas vias ou outros logradouros, nem se prolonguem ou modifiquem os existentes.

Art. 3º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos de áreas contidas em perímetros urbanos de finidos por Lei Municipal.

Parágrafo Único - Quando a gleba ainda estiver cadastrada no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, a Prefeitura só aprovará o parcelamento da mesma após anuência de mudança de uso concedida por este órgão.

Art. 4º - Todo projeto de loteamento e desmembramento deverá ser assinado pelo proprietário e por profissional licenciado pela Prefeitura Municipal e devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA).

Art. 5º - Os projetos de remembramento deverão obedecer o disposto no Capítulo IV, Seção IV, além de outras disposições da presente Lei.

CAPÍTULO II

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Das Condições Gerais

Art. 6º - Para efeito desta Lei e sem prejuízo da divisão em distritos, fica o território do Município de Cordeiro dividido nas seguintes áreas:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

- I - Área Urbana;
- II - Área Rural;

Art. 7º - Áreas urbanas são as parcelas do território municipal contidas nos limites dos perímetros urbanos, assim delimitados em lei específica, compreendendo zona urbana e zona de expansão urbana.

§ 1º - Zona urbana é toda área já parcelada contida no perímetro urbano, ainda que não esteja totalmente ocupada por edificações contínuas.

§ 2º - Zona de expansão urbana é toda área contida no perímetro urbano que ainda não tenha sofrido processo de parcelamento para fins urbanos.

Art. 8º - Área rural é todo o território municipal excluídas as áreas urbanas.

Art. 9º - São parâmetros para fins de parcelamento e ocupação do solo urbano:

- I - Lote mínimo
- II - Testada mínima do lote
- III - Gabarito máximo
- IV - Afastamento

§ 1º - O lote mínimo, será variável conforme a localização e a natureza do parcelamento sendo:

- 125 m²
- a) 220 m² (duzentos e vinte metros quadrados), na área urbana do 1º distrito;
 - b) 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), na área urbana do 2º distrito;
 - c) 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) em qualquer área urbana do município, desde que se destine a atender programas habitacionais de interesse social.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

§ 2º - A testada mínima do lote será variável conforme a natureza do loteamento sendo:

- a) 10 m (dez metros lineares) para lotes de empreendimentos privados;
- b) 5 m (cinco metros lineares) para lotes de loteamentos destinados a atender programa de interesse social.

§ 3º - O gabarito máximo permitido em todas as áreas urbanas do município será de 4(quatro) pavimentos.

§ 4º - Afastamento - O Afastamento mínimo do passeio será 300m (tres metros) nos novos loteamentos.

Art. 10º- Será permitida mais de uma edificação por lote desde que:

- I - Todas as edificações no lote pertencem juridicamente ao proprietário do lote

Art. 11º- Além desses parâmetros, os projetos de edificação deverão atender a todas as demais exigências constantes da Lei nº159/85 Código de Obras e Edificações do Município de Cordeiro em especial às referidas nos artigos 39;40; 41; 42 e 43.

CAPÍTULO III

DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Seção I

Das Condições Gerais

Art. 12º- Não será permitido parcelar:

- I - Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de seu aterro ou de tomadas providências para assegurar o



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

escoamento das águas ;

II - Terrenos que tenham sido aterrados em materiais nocivos a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Terrenos cujas condições geológicas não propiciem edificações;

IV - Terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), antes de tomadas as providências relativas a obras de construção de encostas necessárias, além daquelas fixadas no artigo 12º da presente lei;

V - Área não edificantes dos rios e valas.

Art. 13º- Conforme o disposto no Art. 13 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, o Estado deverá ser consultado para concessão de anuência prévia, sempre que os projetos de parcelamento do solo envolvam áreas de interesse especial, áreas limítrofes do município ou quando o loteamento abranger área superior a 1 milhão de metros quadrados.

Art. 14º- Caberá ao loteador a execução das seguintes obras:

I - Abertura, terraplanagem e ensaibramento das vias de circulação e praças;

II - Colocação de meio-fio;

III - Demarcação de lotes, quadras e logradouros com os respectivos marcos de nivelamento e alinhamento;

IV - Redes de esgoto sanitário, água pluvial e abastecimento de água.

Art. 15º- Ao longo das faixas de domínio público das rodovias estaduais e federais será obrigatório a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) de cada lado.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

Seção II

Das Vias de Circulação e Quadras

Art. 16º- A abertura de qualquer via ou logradouro dependerá da Prefeitura Municipal.

Art. 17º- As vias do loteamento deverão articular-se com as vias oficiais adjacentes implantadas ou projetadas.

Art. 18º- As dimensões da pista de rolamento e do passeio devem obedecer às seguintes especificações:

I - Vias principais:

- a) largura mínima da pista de rolamento - 9,00 (nove metros).
- b) largura mínima do passeio - 2,00 (dois metros).

II - Vias secundárias:

- a) largura mínima da pista de rolamento - 6,00m
- b) largura mínima do passeio - 1.5m

Art. 19º- Em passeios, cuja declividade da via for superior a 15% (quinze por cento) será obrigatória a execução de escadas para utilização dos pedestres.

Parágrafo Único - A escada de que se refere o CAPUT do artigo, deverá ser executada paralelamente ao "gride" da via de rolamento, podendo ocupar toda a largura do passeio, será intercalada por patamares correspondentes às entradas social e de garagem, dos lotes.

Art. 20º- Será permitida via sem saída desde que provida de praça de retorno na sua extremidade.

Parágrafo Único - A conformação das praças de retorno a que se re



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

fere este artigo deverá permitir a inscrição de um círculo de no mínimo 20,00 (vinte metros) de diâmetro.

Art. 21º- Nas vias de circulação cujos leitos não estejam no mesmo nível dos terrenos marginais, a Prefeitura Municipal poderá exigir a execução de taludes ou muros de arrimo, conforme o caso, às expensas do loteador.

Art. 22º- O comprimento das quadras não poderá ser superior a 400,00m (quatrocentos metros).

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA PROJETOS DE PARCELAMENTO

Seção I

Da Consulta Prévia

Art. 23º- Antes da elaboração definitiva do projeto de parcela - mento, o interessado deverá consultar previamente a Prefeitura Municipal, para orientação quanto ao sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos comunitários, apresentando para este fim requerimento e duas vias da planta do imóvel na escala de 1:1000, contendo:

- I - as divisas da glebe a ser parcelada;
- II - a localização de cursos d'água e construções existentes;
- III - as curvas de nível de 1,00 (um) em 1,00 (hum)metro;
- IV - a indicação do arruamento contíguo a todo perímetro da área a ser parcelada;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

V - a indicação das áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 249- A Prefeitura, após exame das informações contidas na planta apresentada, indicará:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário básico da cidade e do município, relacionadas com o parcelamento pretendido e a serem
- II - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público;
- III - as faixas não edificáveis ao longo dos cursos d'água e rodovias.

PARÁGRAFO ÚNICO - As diretrizes expedidas pela Prefeitura previstas neste artigo, vigorarão por no máximo 2 (dois) anos.

Seção II

Do Projeto de Loteamento

Art. 259- No projeto de loteamento 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba será destinada a áreas públicas, sendo 15% (quinze por cento) no mínimo para equipamentos comunitários e áreas livres e o restante para sistema viário e equipamentos urbanos.

Art. 269- Atendendo o artigo anterior, o loteador elaborará o projeto definitivo em 4 (quatro) vias e submeterá a Prefeitura Municipal acompanhado de requerimento, de título de propriedade e certidão de ônus reais, todos relativos ao imóvel.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

Art. 27º- O projeto de loteamento constará de:

- I - Planta do loteamento na escala 1:1000 contendo:
 - a) as vias de circulação do loteamento e suas respectivas ligações e estruturas viária urbana;
 - b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - c) a destinação das áreas compreendidas na propriedade;
 - d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com ra - ios, cordas, arcos e pontos de tangência dos ângulos cen - trais das vias;
 - e) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
 - f) a indicação dos marcos de nivelamento e alinhamento lo - calizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.
- II - Memorial descritivo e justificativo do projeto contendo:
 - a) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município;
 - b) especificação dos materiais a serem empregados nas vias de circulação.

Art. 28º- Deverão ainda ser apresentados os projetos relativos às obras ao encargo do loteador relacionadas nos artigos II, inciso IV - quando a área a parcelar situar-se em área de declividade superior a 30% - ; 13 e 18 - da presente Lei, acompanhado dos respectivos cronogramas de execução; com duração máxima de 2 (dois) anos.

Seção III

Do Projeto de Desmembramento

Art. 29º- Para aprovação de projetos de desmembramento de gleba o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e planta do imóvel a ser desmembrado em



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

em 4 (quatro) vias na escala 1:1000 contendo as indicações:

- I - das vias existentes e dos loteamento próximo;
- II - da divisão de lotes pretendida;
- III - das áreas destinadas a equipamentos comunitários e áreas livres, num percentualnunca inferior a 15% (quinze por cento) do total da área a ser desmembrada.

Art. 30º - Para aprovação de projetos de desmembramento de lotes ou desdobro, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade e planta do imóvel em 4 (quatr) vias na escala 1:250 contendo as indicações:

- I - das vias existentes contíguas ao lote;
- II - da divisão de lotes pretendida com as respectivas dimensões e áreas;
- III - da numeração dos lotes vizinhos e da quadra onde se localiza o lote a ser desmembrado.

Art. 31º - Os lotes resultantes de desmembramento não poderão ter áreas e testadas inferiores às estabelecidas nos artigos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Será permitido o projeto de desmembramento de lote ou desdobro que resulte em lote(s) de fundo desde que o (s) mesmo (s) tenha (m) acesso por uma servidão de 3,00m (três metros) de largura no mínimo.

Seção IV

Do Remembramento



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

Art. 32º - Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes resultantes de parcelamento urbano para formação de apenas um imóvel.

Art. 33º - Para execução de remembramento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado dos títulos de propriedade dos imóveis a serem remembrados e de uma planta em 4 (quatro) vias na escala de 1:250 - contendo:

- I - lotes com respectivas dimensões e áreas;
- II - vias contíguas aos lotes;
- III - numeração dos lotes vizinhos;
- IV - numeração da quadra onde se localiza os lotes a serem remembrados.

Seção V

Da Aprovação dos Parcelamentos

Art. 34º - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias a partir da data da entrada do projeto para se pronunciar quanto à sua aprovação.

Art. 35º - No ato de aprovação do loteamento, o loteador assinará termo de Compromisso no qual se obrigará a executar as obras exigidas no art. 19 da presente Lei conforme cronograma apresentado.

Art. 36º - Aprovado o projeto de parcelamento pela Prefeitura Municipal, o proprietário terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao Registro Imobiliário sob pena de caducidade da aprovação.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

PARÁGRAFO ÚNICO - O procedimento administrativo para registro do projeto e execução de contratos de compra e venda de lotes deverá obedecer ao disposto nos capítulos VI e VII da Lei Federal nº6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 37º - No ato do registro do projeto de loteamento ou desmembramento, o proprietário transferirá ao Município, mediante a escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das vias, espaços livres e equipamentos comunitários.

CAPÍTULO V

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 38º - As infrações à presente Lei acarretam, sem prejuízo das medidas penais, cíveis e administrativas previstas na Lei Federal nº6.766 de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes sanções:

I - embargo das obras e multa de 5 (cinco) a 10 (dez) vezes a Unidade de Referência do Município (UR), a critério da Prefeitura, segundo a gravidade da transgressão, quando for iniciada obra de parcelamento do solo para fins urbanos, sem a devida aprovação.

II - embargo das obras e multa de 1 (um) a 5 (cinco) vezes a Unidade de Referência do Município (UR), a critério da Prefeitura segundo a gravidade da transgressão, quando for desrespeitado o projeto aprovado.

Art. 39º - O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas na Lei Federal nº6766, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40º - Os parcelamentos que estejam em situação irregular quanto à aprovação dos respectivos projetos até a data da publicação da presente Lei, porém que estejam registrados no Cadastro Imobiliário Municipal, poderão ser regularizados pelo Prefeito Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO - Deverá ser exigido ao loteador que faça as adaptações às exigências da presente Lei, para que o parcelamento seja regularizado.

Art. 41º - Quaisquer alterações e cancelamento parciais em projetos de parcelamento já aprovados, deverão ser notificados ao órgão responsável da Prefeitura Municipal, que poderá, conforme o caso, exigir o detalhamento para exame e nova aprovação.

Art. 42º - Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar projetos especiais e outras alternativas habitacionais, organizados e executados por órgão de administração direta ou indireta do município, Estado ou União, cooperativas e associações, credenciados como agentes promotores de programas habitacionais do interesse social.

§ 1º - Representam programas habitacionais de interesse social os projetos destinados à urbanização de áreas e à consequente implantação de conjuntos habitacionais para população de baixa renda.

§ 2º - A aprovação de que trata o "caput" do artigo poderá ser efetuada ainda que os projetos não atendam aos requisitos mínimos exigidos nesta Lei, obedecendo-se entretanto, as dimensões mínimas de lote estabelecidas na Lei



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e aqui referendadas.

Art. 43º - Os procedimentos administrativos para aprovação, bem como outras exigências técnicas, referentes a edificação nos lotes estão fixados na Lei Nº 159/85 Código de Obras e Edificações do Município de Cordeiro.

Art. 44º - Para efeitos 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 de frente, laterais ou de fundos;
- II - ALINHAMENTO - linha projetada e locada, ou indicada pela Prefeitura Municipal para marcar o limite entre o lote e o logradouro público;
- III - ALVARÁ - licença administrativa para realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade;
- IV - ÁREA LIVRE - toda a parte da superfície do município destinada a recreação pública, tal como jardins, praças, parques e lagos;
- V - DECLIVIDADE - inclinação do lote;
- VI - DIVISA - linha limítrofe de um lote ou terreno;
- VII - EMBARGO - paralização das obras em decorrências de determinação administrativas e judiciais;
- VIII - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - equipamento de educação, saúde e lazer;
- IX - EQUIPAMENTO URBANO - equipamento de abastecimento de água, serviços de esgotos sanitários, coleta de águas-



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

- X - FAIXA "NON AEDIFICANDI" - faixa cuja largura e extensão são determinadas por lei, na qual não se permite construir ou edificar;
- XI - GABARITO - número de pavimentos de uma edificação;
- XII - GLEBA - toda porção de terra, sem qualquer determinação de medida, que se constitui em propriedade rústica;
- XIII - LOGRADOURO PÚBLICO - parte da superfície do Município destinada ao trânsito ou uso público, oficialmente reconhecida por uma designação própria;
- XIV - LOTE - parcela autônoma resultante de loteamento ou desmembramento, cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido;
- XV - MEIO-FIO - fiada de pedra ou concreto que separa em desnível, o passeio e o pavimento de ruas ou estradas;
- XVI - MURO DE ARRIMO - muro destinado a suportar os esforços do terreno;
- XVII - NIVELAMENTO - determinação de cotas ou altitudes de pontas ou linhas traçadas no terreno;
- XVIII - PARCELAMENTO DO SOLO - divisão de uma área do terreno em porções autônomas sob a forma de loteamento ou desmembramento;
- XIX - QUADRA - área do terreno delimitado por vias de circulação, subdividida ou não em lotes;
- XX - TALUDE - inclinação máxima de um terreno, compatível com a sua estabilidade;
- XXI - TAXA DE OCUPAÇÃO - relação entre a projeção horizontal



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRO

da área edificada e a área do lote;

XXII - TESTADA - comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento;

XXIII - VIA PRINCIPAL - aquela que canaliza maior fluxo de tráfego com escoamento mais rápido, possuindo geralmente maior dimensão;

XXIV - VIA SECUNDÁRIA - via de penetração que suporta um menor fluxo de tráfego;

Art, 45º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação re vogadas as disposições em contrário.

Sala Juscelino Kubitschek, 06 de maio de 1986

Vereador *por* *6* *guimarães*
JOSE CARVALHAES GUIMARÃES
Presidente