



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAI  
GABINETE DO PRESIDENTE

**LEI COMPLEMENTAR Nº 003 DE 28 DE AGOSTO DE 2008.**

EMENTA: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS E SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ÁREAS URBANAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Barra do Piraí aprova e o Prefeito sanciona a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária de áreas urbanas no município de Barra do Piraí regem-se por esta lei sem prejuízo das disposições aplicáveis estabelecidas por leis federais e estaduais.

§ 1º - A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos depende de análise e aprovação do projeto pela SMO – Secretaria Municipal de Obras, com a edição, pelo Prefeito Municipal, de Decreto e a emissão da respectiva Licença Urbanística, sob a forma de:

- I. Alvará de Construção das obras necessárias ao parcelamento na modalidade loteamento ou desmembramento;
- II. Simples, no caso de desmembramento em que não haja a necessidade de obras.

§ 2º - A emissão de licença urbanística não dispensa o licenciamento pelo órgão competente do SISNAMA, nos termos da legislação ambiental e observadas as disposições desta Lei.

§ 3º - O licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos deve ser efetivado em etapa única, não se aplicando a diferenciação entre licença prévia, licença de instalação e licença de operação e admitida a exigência, pelo órgão competente do SISNAMA, de renovação periódica da licença ambiental.

§ 4º - Aplicam-se aos parcelamentos do solo para fins urbanos, no que não contrariar o disposto nesta lei, as disposições sobre licenciamento e outras estabelecidas na legislação ambiental.

§ 5º - A presente lei de parcelamento do solo é a que se refere o artigo 28, da lei complementar nº 001, de 11 de outubro de 2006 que instituiu o PDP\_BP - Plano Diretor Participativo de Barra do Piraí.

Artigo 2º - Para os efeitos desta lei, adotam-se as seguintes definições:

- I. Operação de Assuntos Fundiários: todo e qualquer procedimento administrativo que implique alteração das condições registrárias de um terreno – gênero ao qual pertence as espécies parcelamento da terra para fins rurais e parcelamento do solo para fins urbanos dentre outras;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

- II. Parcelamento do solo: operação de assuntos fundiários visando a subdivisão ou redivisão de terreno em parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas – gênero ao qual pertence as espécies loteamento e desmembramento;
- III. Zona: parcela do território municipal, definida pelo PDPBP, compreendendo lotes ou glebas cujas dimensões e/ou utilização estão sujeitas a normas específicas, visando a sua adequação a um uso predominante;
- IV. Zona Urbana: as parcelas do território municipal definida como perímetro urbano pelo PDPBP – Plano Diretor Participativo de Barra do Piraí;
- V. Zona Rural: a parcela do território destinada à exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, assim caracterizada pelo PDPBP;
- VI. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): área urbana, delimitada por lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- VII. Regularização Fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;
- VIII. Terreno: porção de terra das espécies gleba ou lote;
- IX. Gleba: imóvel com área superior a do maior lote urbano previsto nesta lei, podendo ser:
  - a) imóvel rústico que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta lei;
  - b) imóvel devidamente inscrito no cadastro técnico imobiliário municipal devido à sua utilização para fins urbanos.
- X. Lote: área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro realizado nos termos desta lei, com pelo menos uma frente confrontando com via oficial de circulação - unidade imobiliária destinada à edificação;
- XI. Quadra: é a área de terreno delimitada por vias urbanas de circulação – ruas - subdividida ou não em lotes;
- XII. Testada do Lote: é a linha que separa o lote do logradouro público e coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo município;
- XIII. Arruamento, Sistema Viário ou Estrutura Viária: sistema de vias urbanas destinadas à circulação ou utilização pública sob a forma de ruas necessárias ao acesso dos lotes;
- XIV. Faixa ou Caixa de rolamento - parte das vias de circulação destinadas ao tráfego de veículos;
- XV. Calçada ou passeio público - é a parte do logradouro destinada ao trânsito exclusivo de pedestres;
- XVI. Meio fio - arremate entre o plano do passeio público e o da caixa de rolamento de uma via de circulação;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

- XVII. Rua: logradouro público destinado à circulação ou utilização pública composta de pista de rolamento ou faixa carroçável e, comumente em suas laterais, delimitado por meio-fio ou guia, passeio público ou calçada destinado à circulação de pedestres;
- XVIII. Logradouro Público: é toda parte da superfície do território municipal destinada à utilização pública de recreação e/ou circulação, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação;
- XIX. Área de Recreação ou Área de Lazer: é toda parte da superfície do território municipal destinada à recreação pública, tais como jardins, parques, praças, espaços livres de uso público etc;
- XX. Áreas Institucionais ou Áreas Destinadas a Uso Público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;
- XXI. Loteamento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;
- XXII. Desmembramento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XXIII. Reloteamento: loteamento de lotes ou glebas já inscritos no cadastro técnico imobiliário municipal devido a sua utilização com fins urbanos;
- XXIV. Desdobro: parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado, registrado junto ao Registro Geral de Imóveis e já inscritos no cadastro técnico imobiliário municipal, sub-espécie de desmembramento;
- XXV. Remembramento, fusão de terrenos da seguinte forma:
- a) duas ou mais glebas, imóveis rústicos, para permanecer na condição de imóvel rústico;
  - b) duas ou mais glebas, imóveis rústicos ou não, para a destinação ao uso com fins urbanos;
  - c) dois ou mais lotes permanecendo sua destinação ao uso com fins urbanos;
  - d) lotes e glebas, imóveis rústicos ou não, para a destinação ao uso com fins urbanos;
- XXVI. Conjunto Habitacional por Loteamento ou Desmembramento Integrado à Edificação: a variante de loteamento ou desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;
- XXVII. Conjunto Habitacional em Condomínio: empreendimento habitacional a ser implantado na forma do art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, desde que estejam localizados no perímetro urbano e observem os requisitos urbanísticos e ambientais previstos nesta lei.
- XXVIII. Áreas de Uso Comum ou Áreas Destinadas a Uso Comum dos Condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de Conjuntos



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAI  
GABINETE DO PREFEITO

Habitacionais em condomínio não caracterizadas como áreas de terreno privativas de unidades autônomas;

- XXIX. Unidade autônoma – conjunto de área de terreno e edificação sob a forma de apartamento nas edificações em condomínio ou sob a forma de unidade habitacional isolada em Conjunto Habitacional em Condomínio;
- XXX. Área Livre: é o espaço descoberto, sem edificações ou construções, dentro dos limites de um lote;
- XXXI. Área Ocupada: é a projeção, em plano horizontal, da área construída situada acima do nível do solo;
- XXXII. Área Não Edificável ou "*non aedificandi*": é a área reservada dentro da propriedade pública ou privada, onde, em função da legislação em vigor, não é permitida a construção ou edificação;
- XXXIII. Área verde - é a propriedade pública ou coletiva, delimitada com o objetivo de implantar ou preservar a arborização e o ajardinamento, visando assegurar um índice mínimo de cobertura vegetal urbana no loteamento ou condomínio e no município;
- XXXIV. Área Líquida de Loteamento: área de loteamento, excluídas as áreas destinadas à recreação, equipamentos urbanos e comunitários e as vias de circulação;
- XXXV. Equipamentos Urbanos: equipamentos necessários à infra-estrutura básica e complementar;
- XXXVI. Equipamentos Comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;
- XXXVII. Infra-estrutura Básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e solução de manejo de águas pluviais;
- XXXVIII. Infra-estrutura Complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;
- XXXIX. Autoridade Licenciadora: o Poder Público municipal através da SMO – Secretaria Municipal de Obras, responsável pela concessão da licença urbanística do parcelamento ou do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental que integra a regularização fundiária;
- XL. Diretriz do Uso do Solo – DUS - documento editado e expedido pela SMO a requerimento do empreendedor, obrigatório *conditio sine qua non* e prévio à elaboração do projeto de parcelamento do solo de qualquer modalidade, onde a municipalidade estabelecerá as condições em que recepcionará o projeto de parcelamento proposto para apreciação;
- XLI. Licença Urbanística: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;
- XLII. Licença Ambiental: ato administrativo pelo qual o órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA) estabelece as condições e restrições de natureza ambiental que



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

- XLIII. Licenciamento Integrado: procedimento coordenado pela SMO, tendo em vista a compatibilização dos seus atos e os dos órgãos competentes do SISNAMA, necessários à concessão das licenças urbanística e ambiental do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos, ou do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental que integra a regularização fundiária;
- XLIV. Arrecadação Urbanística Para Fins de Regularização Fundiária: a sujeição temporária do imóvel ao Poder Público, com a finalidade de identificar o seu ocupante e qualificar a natureza e o tempo de sua posse;
- XLV. Legitimação de Posse: ato do Poder Público destinado a conferir título no qual é identificado o ocupante do imóvel objeto de arrecadação urbanística para fins de regularização fundiária, com o reconhecimento de sua posse e o seu tempo de posse;
- XLVI. Edificação: é a construção destinada a abrigar qualquer atividade humana;
- XLVII. Faixa de Proteção: é a faixa de terra, não edificável, situada às margens de corpos d'água e ao longo de vias, cuja largura e extensão são determinadas por lei;
- XLVIII. Alinhamento de logradouro - é a linha que marca o limite do logradouro, podendo constituir-se em restrição administrativa (recoo);
- XLIX. Recuo: é a 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 pelo Município;
- L. Servidão: área pública ou particular destinada a equipamentos urbanos;
- LI. Uso: atividade ou finalidade, para a qual um lote ou uma edificação é destinada;
- LII. Via de Impasse ou "cul-de-sac": é a via sem saída, que se desenvolve sem ser cortada por outras transversais e que possui um elemento em seu final que permite o retorno de veículos;
- LIII. Termo de Verificação de Execução de Obras - TVEO: termo em que a municipalidade atesta a realização a contento das obras de infra-estrutura exigidas para a consecução do parcelamento do solo para fins urbanos;
- LIV. Memorial descritivo de incorporação - é o documento que descreve o projeto de parcelamento, a ser registrado em cartório no Registro Geral de Imóveis;
- LV. Empreendedor:
- a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;
- b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAI  
GABINETE DO PREFEITO

- c) o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de Conjunto Habitacional de interesse social ou de regularização fundiária;
- d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel junto ao Registro Geral de Imóveis;
- e) as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

LVI. Acesso ou via de acesso - é a interligação para veículos ou pedestres entre:

- a) logradouro público e propriedade privada;
- b) áreas da unidade autônoma e áreas de uso comum em condomínio;
- c) logradouro público e áreas de uso comum em condomínio.

Artigo 3º - Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas, devem ser observadas todas as diretrizes emanadas do PDPBP.

Artigo 4º - Somente será admitido o parcelamento para fins urbanos em zonas urbanas e de expansão urbana, assim definidas pelo PDPBP.

§ 1º - a SMO promoverá reunião específica com o COMBARRA - Conselho Municipal da Cidade de Barra do Piraí para deliberação pela conveniência e oportunidade do parcelamento do solo cujo resultado constará do Termo Administrativo das DUS ou do despacho que denegar o pedido;

§ 2º - do Termo Administrativo contendo as DUS constará também as razões de caráter técnico urbanístico que ensejam a aceitação do parcelamento do solo.

§ 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos em Zona de Expansão Urbana deve obedecer à seguinte orientação:

- I. não ser fator de incremento de imóveis subutilizados, não utilizados e não edificados em Zona Urbana;
- II. garantir adjacência e contigüidade com Zona Urbana dotada de infra-estrutura;

Artigo 5º - Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos em locais:

- I. alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

- III. sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;
- IV. onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;
- V. que integrem Unidades de Conservação da Natureza de que trata a Lei nº 9.985, de 18 de junho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;
- VI. onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;
- VII. onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;
- VIII. com declividade superior à 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da SMO.

Parágrafo único. A SMO deve especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.

Artigo 6º - Os corpos d'água não podem se afetados, ou alterados em suas margens, sem o devido licenciamento ambiental prévio obtido junto aos órgãos determinados pela legislação vigente.

Artigo 7º - O município poderá determinar a realização de obras de infra-estrutura complementar específicas em projetos de parcelamento, visando compatibilizá-los com a tipologia da ocupação do solo e da natureza urbana do seu entorno.

Artigo 8º - Embora satisfazendo às exigências da presente lei, qualquer projeto de parcelamento do solo pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo município, tendo em vista:

- I. Os termos das Diretrizes para o Uso do Solo urbano emitidas para o local;
- II. A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio cultural do município.

## CAPÍTULO II

### DAS DIRETRIZES DE USO DO SOLO

Artigo 9º - Antes da elaboração de qualquer modalidade de projeto de parcelamento do solo ou operação de assuntos fundiários, o interessado deverá solicitar à SMO que defina, edite e emita, para a área requerida, Termo Administrativo contendo as Diretrizes para o Uso do Solo - DUS, apresentando para este fim, os seguintes documentos e peças técnicas:

- I. Título de domínio atualizado da gleba a ser parcelada;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

- II. planta de situação de gleba a ser parcelada, na escala de até 1:10.000 (um para dez mil) ou 1:5.000 (hum para cinco mil) e sua implantação no sítio urbano;
- III. planta de gleba a ser parcelada, na escala de 1:1.000 (um para mil), assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, georreferenciadas com os respectivos pontos de amarração topográficas em coordenadas UTM, indicando:
  - a) divisas de propriedade perfeitamente definidas, dimensionadas e com a indicação de seus respectivos confrontantes;
  - b) As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
  - c) curvas de nível de 5,00m (cinco metros) em 5,00m (cinco metros);
  - d) localização dos cursos d'água, lagoas, brejos, nascentes, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações;
  - e) vias de circulação e comunicação contíguas à área;
  - f) bosques, árvores frondosas, matas, e bens tombados;
  - g) construções existentes, adutoras e linhas de alta tensão etc;
  - h) a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;
  - i) o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e estimativa de ocupação máxima (densidade prevista).
- IV. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica firmada junto ao CREA-RJ;
- V. outros documentos que se figurarem como necessários, segundo juízo, tanto da SMO como do empreendedor.

Parágrafo Único - Ficam, a critério da SMO, dispensados da emissão e edição prévia de DUS:

- I. os parcelamentos de pequeno porte, ou seja, de áreas não superiores a dez vezes a área do lote estabelecido para a zona em que se encontrar, somente nas modalidades desdobro e desmembramento;
- II. os remembramentos de transição para a promoção de parcelamento de pequeno porte nos termos do inciso anterior;
- III. os remembramentos para a constituição de um lote apenas com área não superior ao maior lote permitido em área urbana.

Artigo 10 – São elementos definidos pelas DUS:

- I. modalidade do parcelamento de solo e a tipologia das edificações de ocupação das unidades parceladas em função do uso predominante a que o parcelamento se destina;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

- II. esquema do sistema viário básico da gleba a ser parcelada demonstrando sua integração ao sistema viário municipal com a classificação das ruas, de acordo com as diretrizes do PDP\_BP;
- III. indicação dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário;
- IV. a localização aproximada das áreas a serem destinadas à recreação pública ou "non aedificandi" situadas de forma a preservar os recursos naturais, paisagísticos, ou de natureza histórica, artística ou arqueológica;
- V. a definição da(s) zona(s) a que os lotes do novo parcelamento se integrarão e os seus usos admissíveis;
- VI. as faixas sanitárias, faixas de terrenos (servidões) necessárias ao escoamento das águas pluviais e outros equipamentos urbanos;
- VII. a especificação da infra-estrutura básica e/ou complementar necessária à consecução do parcelamento;
- VIII. a possibilidade de abastecimento de água potável e de coleta e destinação de esgotos segundo parecer da SMAE - Secretaria Municipal de Água e Esgoto;
- IX. se o empreendimento poderá ser entregue por etapas, caso em que estas serão completamente definidas com todos os requisitos de infra-estrutura necessários como se empreendimento único fossem

§ 1º - No caso de impossibilidade de atendimento pela SMAE de quaisquer dos serviços referidos no inciso VIII deste artigo, se o loteador propuser solução alternativa, esta será apreciada pela SMO e sua aceitação constará das DUS.

§ 2º - Quando julgar necessário, a SMO poderá solicitar pareceres de outras secretarias e, em conformidade com estes, definir os aspectos nas DUS.

§ 3º - As DUS serão editadas e emitidas para a totalidade da área da gleba que estiver em Zona Urbana ou de Expansão Urbana, devendo ser observado o seguinte, sob pena de importar em fraude contra o parcelamento:

- I. Não será permitido o parcelamento do solo sem a constituição de áreas para uso público, salvo as exceções estabelecidas nesta lei;
- II. Não será permitida a constituição de áreas públicas sem a necessária infra-estrutura;
- III. Não será permitida a constituição de áreas públicas necessárias ao parcelamento em glebas ou etapas a serem executadas posteriormente;
- IV. a constituição de áreas públicas será calculada em relação à área total da gleba;
- V. se parte da gleba se encontrar em zona rural esta será desmembrada previamente na hipótese de poder permanecer com dimensões adequadas a um imóvel rústico, caso contrário esta integrará a zona urbana ou de expansão urbana;
- VI. se o empreendedor promover o parcelamento em etapas com a constituição de gleba remanescente esta será dotada de infra-estrutura pois será inscrita no Cadastro Técnico



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

Imobiliário Municipal, não se admitindo a constituição de gleba remanescente na condição de imóvel rústico;

VII. os aspectos observados nos incisos anteriores serão objeto do requerimento do empreendedor e de definições expressas nas DUS.

§ 4º - A emissão do Termo Administrativo contendo as DUS não implica a aprovação e licenciamento do empreendimento de parcelamento do solo.

§ 5º - A SMO terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da solicitação, considerada a data de recebimento do requerimento, para a edição e emissão das DUS e mais 10 (dez) dias para a sua publicação, ressalvados os prazos em que haja paralisação da análise por exigências não atendidas pelo requerente.

§ 6º - implicará edição e emissão de novas DUS:

- I. o termo do prazo de sua vigência sem que o empreendedor tenha apresentado projeto de parcelamento do solo para apreciação e aprovação;
- II. em qualquer tempo, diante de alterações:
  - a) das condições que ensejaram sua edição e emissão;
  - b) na concepção do empreendimento.

§ 7º - Os Termos Administrativos contendo as DUS quanto a sua forma serão:

- I. datados e numerados seqüencialmente, reiniciando-se a numeração a cada novo ano;
- II. assinados pelo titular da SMO e pelo funcionário público que o produzir, devendo este ser necessariamente profissional, arquiteto e/ou urbanista ou engenheiro civil devidamente habilitado;
- III. publicados no diário oficial do município ou outro órgão equivalente.

§ 8º - As DUS expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) contados a partir da data de sua emissão.

### CAPÍTULO III

#### DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Artigo 11 – O parcelamento do solo pode ser, basicamente, das seguintes espécies:

- I. Loteamento;
- II. Desmembramento;

§ 1º - Poderão ocorrer ainda as seguintes operações de assuntos fundiários:

- I. reloteamento, sub-espécie de loteamento;
- II. desdobro, sub-espécie de desmembramento;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAI  
GABINETE DO PREFEITO

III. lembramento.

§ 2º - em qualquer operação de assuntos fundiários não se admitirá o retorno de imóveis com fins urbanos à condição de imóveis rústicos, implicando, tal efeito, fraude contra o cadastro técnico imobiliário municipal e renúncia de receita.

§ 3º - A constituição de edificações em terrenos, glebas ou lotes, com fins urbanos sob o regime de condomínio, embora mantenha o imóvel indivisível, trata-se de uma operação de assuntos fundiários e para os efeitos desta lei, equipara-se às espécies de parcelamento do solo.

§ 4º - Excetuam-se das disposições do parágrafo anterior os condomínios edilícios disciplinados no Código Civil e na Lei Federal 4591/64.

CAPÍTULO IV

DA CONSTITUIÇÃO DE ÁREAS DE USO PÚBLICO

Artigo 12 – O parcelamento do solo para fins urbanos implica necessariamente a constituição de áreas de uso público, da seguinte forma:

- I. quando a área a ser parcelada for no máximo de 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e existir, num raio de 1 (hum) Km, equipamentos comunitários de saúde e educação, a área de uso público:
  - a) deverá ser constituída para recreação e lazer;
  - b) não será nunca inferior à 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e nunca inferior a 10% (dez por cento) da área total à ser parcelada;
- II. quando a área a ser parcelada for no máximo de 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) porém não existir, num raio de 1 (hum) Km, equipamentos comunitários de saúde e educação ou quando for maior que 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e menor que 30.000,00 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), 20% (vinte por cento) desta será área de uso público, assim:
  - a) 5% (cinco por cento) para recreação e lazer;
  - b) 15% (quinze por cento) para equipamentos comunitários.
- III. quando a área a parcelar for maior que 30.000,00 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), 25% (vinte e cinco por cento) desta será área de uso público, assim:
  - a) 10% (dez por cento) para recreação e lazer;
  - b) 15% (quinze por cento) para equipamentos comunitários.

§ 1º – Ficam dispensados da constituição de áreas destinadas a uso público os lembramentos, os parcelamentos de pequeno porte, nas modalidades desmembramentos e desdobros, de área não superior a dez vezes a área do lote estabelecido para a zona em que se encontrar.

§ 2º - As áreas destinadas ao uso público deverão possuir testada mínima de 15,00m (quinze metros), declividade máxima de 20% (vinte por cento) e deverão estar concentradas, sendo uma



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

área para equipamentos comunitários e outra para área de lazer, podendo, a critério da SMO, ser aceita a constituição de áreas não concentradas, dependendo da configuração do loteamento se dessa forma for melhor para sua utilização.

§ 3º Em casos especiais, as áreas para uso público poderão ser constituídas fora dos limites da área objeto do parcelamento, observados os percentuais definidos neste artigo, o interesse do município e o valor equivalente, apurado mediante laudo de avaliação elaborado pelo município, não podendo estar localizadas em áreas com restrições e limitações urbanísticas ou administrativas.

§ 4º - As áreas com declividade superior a 30%, consideradas preferencialmente de preservação permanente, as áreas de preservação permanente, as declaradas de interesse ambiental e as unidades de conservação ambiental, cuja destinação não permita a ocupação, serão excluídas do cômputo de áreas, em qualquer forma de parcelamento.

## CAPITULO V

### DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

Artigo 13 - O projeto de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, elaborado por profissional, Arquiteto e/ou Urbanista ou Engenheiro Civil, devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA-RJ e devidamente cadastrado junto à SMO, assinado por este e pelo empreendedor observará rigorosamente os termos das DUS emitida para a área e constará de:

- I. Planta na escala de 1:1.000 ( um por mil), contendo:
  - a) o sistema viário, com a respectiva hierarquia, dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
  - b) destinação das várias áreas compreendidas na propriedade;
  - c) subdivisão em lotes, dimensões, áreas, todos os ângulos diferentes de 90º, cordas e numeração dos mesmos;
  - d) indicação das características das edificações a serem construídas, de acordo com a Lei de Zoneamento e Uso do Solo;
  - e) indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações.
  - f) indicação das áreas destinadas ao uso público, das faixas não edificáveis e das demais itens existentes no local.
  - g) denominação do loteamento.
- II. projeto de terraplenagem , arruamento e pavimentação, incluindo:
  - a) perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças nas seguintes escalas mínimas: horizontal 1:1000 (um para mil) e vertical 1:100 ( um para cem);
  - b) planta com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que devem ser de concreto ou pedra, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

- c) indicação de meio-fio;
- d) tipo de pavimentação de vias e praças;
- III. projeto de rede de águas pluviais e perfil das redes;
- IV. projeto de esgotamento sanitário e perfil das redes;
- V. projeto de abastecimento de água potável e perfil das redes;
- VI. projeto de arborização das vias de circulação e praças;
- VII. parecer da concessionária de energia elétrica, quanto à disponibilidade de energia para instalação de rede elétrica e iluminação pública.
- VIII. Memorial descritivo da execução de toda a infra-estrutura, discriminando materiais utilizados, dimensões de caixas, tubos, etc;
- IX. Memorial justificativo e descritivo do projeto, contendo denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis;
- X. Memorial descritivo dos lotes contendo a descrição dos lotes e das áreas públicas, com os elementos necessários a abertura das respectivas matrículas;
- XI. relação cronológica dos títulos de domínio, desde 30 (trinta) anos, com indicação da natureza e data de cada um e do número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos prazos e prova de que se acham devidamente transcritos;
- XII. ART - Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA-RJ dos autores e do responsável técnico pelo projeto;
- XIII. Cronograma das Obras, contendo os prazos previstos para a implantação das diversas fases do Loteamento observando os limites da legislação superior vigente.

§ 1º - A SMO poderá solicitar outros projetos complementares, caso julgue necessário.

§ 2º - Os projetos de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável devem obter prévia aprovação do SMAE, bem como, deverão obter aprovação prévia, do setor competente da SMO, os projetos da rede de águas pluviais.

§ 3º - Os projetos de loteamento deverão ser analisados pela SMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que dentro de suas atribuições e de acordo com a legislação em vigor, poderá exigir parecer de outros órgãos ambientais do SISNAMA.

§ 4º - Nos projetos de loteamento que interfiram ou que tenham ligação com a malha rodoviária federal ou estadual, será solicitado parecer ao Departamento Nacional de Infra-estrutura e Terrestre - DNIT e Departamento Estadual de Estradas de Rodagem - DER.

§ 5º - Caso seja necessário poderá ser exigido parecer de órgãos sanitários e militares.

§ 6º - A SMO poderá estabelecer procedimento simplificado de apresentação de projetos para os parcelamentos de pequeno porte, nas modalidades desmembramentos e desdobros, de área não superior a dez vezes o lote da zona onde se encontrar.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

Artigo 14 - Os projetos de parcelamento elaborados com base nas diretrizes do PDPBP e nas disposições desta lei observarão, criteriosamente:

- I. a valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, histórico, cultural e patrimonial;
- II. a previsão da execução das obras necessárias em seqüência que impeça a instauração e desenvolvimento de processo erosivo do solo;
- III. a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplanadas, com plantio de vegetação apropriada.

Artigo 15 - Os projetos de parcelamento deverão indicar as faixas de drenagem *non aedificandi* ao longo dos cursos d'água, de forma a garantir o acesso público, a sua manutenção, o perfeito escoamento das águas e a conservação da mata ciliar nativa existente.

Artigo 16 – Os projetos para aprovação serão apresentados em meio magnético em arquivos dwg e com a poligonal do empreendimento geo-referenciada e uma ou mais vias, a critério do empreendedor e da SMO, plotada em papel observando as normas do município.

Artigo 17 - O Executivo municipal poderá instituir pela edição de Decreto regulamentos para a apresentação de projetos, cadernos de especificações de materiais e de serviços visando o melhor cumprimento desta lei.

## CAPÍTULO VI

### DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Artigo 18 – A aprovação do projeto de parcelamento do solo se dá pela edição de Decreto do Executivo municipal que mencionará:

- I. O nome fantasia do empreendimento, se for o caso;
- II. A espécie do parcelamento;
- III. A identificação da área a ser parcelada;
- IV. O nome do empreendedor a quem é deferida a aprovação do parcelamento;
- V. Resumo das principais obras a serem executadas;
- VI. Descrição das etapas do empreendimento, se este for o caso;
- VII. Número do Termo de Compromisso firmado pelo empreendedor;
- VIII. Número do Termo Administrativo contendo as respectivas DUS;
- IX. Número dos autos do processo administrativo que tramita a aprovação;
- X. Sua finalidade para assentamento junto ao Registro Geral de Imóveis;
- XI. Seu prazo determinado de vigência nunca superior a 180 dias.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

Artigo 19 – O empreendedor interessado no parcelamento do solo firmará o Termo de Compromisso, a que se refere o inciso VII do artigo anterior, no qual se obrigará a:

- I. executar, às suas próprias custas, no prazo fixado em cronograma aprovado, todas as obras constantes dos projetos aprovados;
- II. facilitar a fiscalização da execução das obras e serviços pela SMO e demais órgãos da Prefeitura Municipal;
- III. mencionar nos compromissos de compra e venda de lotes e nas escrituras a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de registrados junto ao Registro Geral de Imóveis e devidamente inscritos junto ao Cadastro Técnico Imobiliário do Município.

§ 1º - As obras, a que se refere o inciso I do presente artigo, serão todas descritas no Termo de Compromisso.

§ 2º - Caberá a Prefeitura Municipal a verificação do cálculo do custo das obras, do prazo para a sua execução a ser fixado pelo cronograma a ser aprovado, bem como, a delimitação da área a ser hipotecada em garantia.

§ 3º - Ficarão à disposição dos adquirentes de lotes, na sede da Prefeitura Municipal, exemplares do Termo de Compromisso referido neste Artigo.

Artigo 20 - A prefeitura terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para aprovação dos projetos de loteamento, contados a partir da data do protocolamento.

Parágrafo Único – A apresentação de exigências pelo órgão competente interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois de cumpridas as exigências pelo empreendedor.

## CAPÍTULO VII

### DO REGISTRO DO PROJETO APROVADO

Artigo 21 - Aprovado o projeto de parcelamento do solo pela SMO, editado o Decreto de aprovação loteamento, o empreendedor terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º - Parcelamentos com prazos de execução das obras superiores a 180 dias deverão constituir garantia hipotecária em favor do município de área situada dentro do empreendimento de valor equivalente a uma vez e meia do valor das obras de infra-estrutura do empreendimento.

§ 2º - A execução extrajudicial da garantia hipotecária referida no parágrafo anterior se dará pelo não cumprimento do Termo de Compromisso firmado pelo empreendedor.

§ 3º - Na hipótese de implemento das condições estabelecidas no parágrafo anterior o município deverá executar de modo próprio ou licitar as obras de conclusão do parcelamento pagando-as com parte do terreno obtido pela execução extrajudicial, vedada a participação do empreendedor faltoso no certame.

Artigo 22 - No ato de registro junto ao Registro Geral de Imóveis do projeto de parcelamento aprovado, o empreendedor transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade das vias de circulação indicadas no projeto e das demais áreas necessárias à recreação e aos equipamentos urbanos e comunitários, se esses forem os casos.



CAPÍTULO VIII

DA EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS  
E  
DA ENTREGA DAS OBRAS

Artigo 23 – Parcelamentos do solo cujas obras necessárias demandem prazos superiores a 180 dias somente farão jus a emissão do competente Alvará mediante a apresentação do registro da incorporação junto ao Registro Geral de Imóveis e da constituição da garantia hipotecária referida.

§ 1º - O Alvará de Construção para a execução das obras, a que se refere o presente artigo, terá a validade máxima de 1 (hum) ano podendo ser renovado por igual período até que se perfaça o prazo estipulado na aprovação do projeto e do conseqüente cronograma.

§ 2º - As renovações de Alvará de Construção para a execução das Obras dependerão de desenvolvimento adequado do cronograma aprovado verificado em vistoria administrativa realizada pela SMO cujo Laudo poderá ser acompanhado de justificativas e compromissos do empreendedor.

Artigo 24 - Tendo o empreendedor realizado todas as obras e serviços necessários ao parcelamento, a Prefeitura Municipal, a requerimento do empreendedor, e após vistoria realizada pela SMO, o município:

- I. emitirá o TVEO – Termo de Verificação e Execução de Obras a que se refere o inciso V, do artigo 18, da Lei Federal nº 6766/79;
- II. promoverá a baixa da garantia hipotecária constituída;
- III. emitirá as Certidões de características e confrontações das unidades parceladas, lotes ou glebas.

Artigo 25 – No ato da aprovação do parcelamento de solo, cujo prazo fixado de execução de obras não seja superior a 180 dias, será expedido o Alvará para execução das obras necessárias e este terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de edição do Decreto de aprovação, findo os quais ocorrerá uma das seguintes hipóteses:

- I. não conclusão das obras necessárias no prazo prefixado na aprovação, o município providenciará
  - a) embargo da obra por não ter sido concluída no prazo prefixado e este ter expirado caducando a validade da aprovação;
  - b) intimação do empreendedor para refazer todo o processo de aprovação do empreendimento desde a emissão das DUS;
- II. conclusão satisfatória das obras necessárias aprovadas, o município emitirá:
  - a) o TVEO – Termo de Verificação de Execução de Obras a que se refere o inciso V, do artigo 18, da Lei Federal 6766/79;
  - b) as certidões de características e confrontações das unidades parceladas, lotes ou glebas.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

Artigo 26 – Em qualquer hipótese, somente após o assentamento junto ao Registro Geral de Imóvel da parcela e com a apresentação de sua Matrícula é que a unidade será incluída no Cadastro Técnico Imobiliário Municipal implicando, a não observância deste preceito, fraude contra o Cadastro Técnico Imobiliário Municipal e contra a ordem urbanística do município.

Artigo 27 – Antes da emissão do TVEO e das Certidões de características e confrontações, das unidades parceladas, o empreendedor interessado poderá requerer apreciação e análise da SMO de nova planta de parcelamento em meio magnético, arquivo dwg, georeferenciado, e uma cópia plotada em papel para contemplar os ajustes necessários de pequenas alterações surgidas no processo de execução das obras, sem implicar alteração de projeto ou nova aprovação.

## CAPÍTULO IX

### DAS NORMAS DE ARRUAMENTOS

Artigo 28 - Ficam proibidos a abertura de vias de circulação, bem como, o prolongamento de vias existentes nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana do Município, sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.

Artigo 29 - Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deve comprovar sua perfeita adequação, à trama existente, de modo a satisfazer plenamente às necessidades da circulação local.

Artigo 30 - As dimensões do leito e do passeio das vias de circulação devem ajustar-se à natureza, ao tipo de uso e à densidade de ocupação das áreas servidas, observando-se as disposições do PDPBP.

§ 1º - Os projetos de arruamento deverão observar as diretrizes municipais de hierarquização de viária prevendo vias de circulação com as dimensões mínimas estabelecidas no Anexo III do PDPBP.

§ 2º - A extensão de vias de impasse (*cul-de-sac*), somada à da praça de retorno, não deverá exceder de 150,00m (cento e cinquenta metros) e o leito das praças de retorno (*cul-de-sac*) deverá ter diâmetro mínimo de 18,00m (dezoito metros), excluídas as calçadas.

§ 3º - As ruas de pedestres deverão ter acesso eventual para veículos de serviços públicos, exigindo-se também solução de contorno ao seu final.

Artigo 31 - As declividades máximas ideais das vias de circulação são as seguintes:

- I. 6% (seis por cento) para vias arteriais
- II. 10 % (dez por cento) para vias coletoras e locais
- III.

§ 1º - Poderão ser aprovadas, segundo critérios da SMO:

- I. vias com declividades superiores as especificadas neste artigo, desde que não ultrapasse 20% (vinte por cento);
- II. casos considerados especiais cujo interesse público recomende sua aprovação.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

Artigo 32 – O Município somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Artigo 33 - Quando as DUS indicar interesse na preservação de algum ponto panorâmico ou paisagístico, deverão constar no projeto de arruamento medidas que garantam a sua fruição através de áreas de uso público, tais como mirantes, belvederes, balaustradas e outras, com acesso através de logradouros públicos, cuja construção será condição para aprovação do parcelamento.

Artigo 34 - O raio mínimo de curvas de concordância horizontal entre alinhamentos contíguos de uma quadra será de:

- I. 9,00m quando o ângulo formado pelos alinhamentos for igual ou inferior à 75° (setenta e cinco graus);
- II. 6,00m quando o ângulo formado pelos alinhamentos for superior à 75° (setenta e cinco graus).

Artigo 35 - Em todas as praças e esquinas deverão ser construídas rampas para acesso de deficientes físicos, com largura mínima de 1,20m (hum metro e vinte) e declividade máxima de 6% (seis por cento).

Artigo 36 – As área de uso comum dos condomínios que servirem como vias de circulação de veículos deverão ser obrigatoriamente pavimentadas e observar todas as disposições para arruamento desta lei.

Artigo 37 - não será aceito arruamento junto a divisa de terrenos passíveis de serem parcelados.

## CAPÍTULO X

### DO APROVEITAMENTO DO TERRENO

Artigo 38 - O aproveitamento do terreno em lotes deve obedecer, quanto à testada e áreas mínimas, os indicadores do Anexo I do PDPBP.

Artigo 39 - Nas áreas não atendidas pelo sistema de abastecimento de água, enquanto perdurar esta situação, só será permitida a construção de uma edificação unifamiliar em cada lote.

Artigo 40 - O comprimento das quadras nos projetos de parcelamento não pode ser superior a 450,00m (quatrocentos e cinquenta metros).

Parágrafo único - As quadras de mais de 200,00m (duzentos metros) de comprimento devem ter passagens para pedestres, espaçadas de 150,00m (cento e cinquenta metros), no máximo, com largura mínima de 3,00m (três metros).

## CAPÍTULO XI

### DO CONJUNTO HABITACIONAL EM CONDOMÍNIO

Artigo 41 - Os procedimentos administrativos e as condições gerais para a aprovação de um projeto de Conjunto Habitacional em Condomínio são equivalentes aos descritos na presente lei para o projeto de parcelamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos seguintes.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

Artigo 42 - O Conjunto Habitacional em Condomínio não pode ter área superior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados).

Artigo 43 – O projeto para Conjunto Habitacional em Condomínio deve satisfazer às seguintes exigências, além daquelas contidas na Lei Federal nº 4.591, de 16-12-64:

- I. só serão permitidos nas zonas onde os usos, habitacional, unifamiliar e multifamiliar horizontal forem adequados.
- II. o quociente da área de uso privativo das unidades autônomas pelo número de unidades residenciais unifamiliares não pode ser inferior à área mínima do lote estabelecida para a zona respectiva nas disposições do PDPBP;
- III. a área de construção privativa da unidade autônoma observará, em relação à área de terreno privativa da unidade autônoma a mesma taxa de ocupação prevista para os lotes da zona em que estiver o Conjunto Habitacional em Condomínio;
- IV. reservas de áreas de uso comum livres, para uso dos condôminos, correspondente a 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total do Conjunto Habitacional em Condomínio, excluídas desse percentual as vias de circulação interna;
- V. constituição de área de uso público externa aos limites do Conjunto Habitacional em Condomínio, correspondente a 15% (quinze por cento), no mínimo, da área total projetada;
- VI. execução de infra-estrutura viária, redes de distribuição de água e de coleta de esgoto, rede elétrica e de iluminação das áreas de uso comum de forma a permitir a sua adequada manutenção pela administração do condomínio;
- VII. edificação de portaria de acesso, com dependências apropriadas para:
  - a) porteiro, se for o caso
  - b) disposição do lixo doméstico devidamente embalado para o recolhimento da concessionária;
  - c) controles de diversos serviços como: água, energia elétrica, telefone etc.

Artigo 44 - Cabe aos condôminos a manutenção das áreas de uso comum, vias de circulação e toda a infra-estrutura do Conjunto Habitacional em Condomínio.

Artigo 45 – Conforme previsto na Lei Federal n.º 4.591/64, somente será expedido o "Habite-se" das unidades habitacionais após a conclusão de todas as obras de infra-estrutura e emitido o TVEO.

Artigo 46 - Para a implantação de Conjuntos Habitacionais em Condomínio, o Poder Público Municipal, sempre que julgar necessário, poderá exigir a elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, contemplando os efeitos negativos e positivos do empreendimento.

Artigo 47 – O Conjunto Habitacional em Condomínio não pode prejudicar o acesso público às margens dos rios e lagoas naturais ou artificiais.



## CAPÍTULO XII

### DOS COJUNTOS DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO PARA USOS INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E DE RECREAÇÃO

Artigo 48 - Serão também permitidos Conjuntos de Edificações em Condomínio para fins industriais, comerciais e de recreação, cujas regulamentações serão feitas por Decreto do Executivo municipal observados os parâmetros desta lei no que couber.

Parágrafo Único. Entende-se por Conjuntos de Edificações em Condomínio para fins de recreação aqueles que tenham por objetivo a exploração do turismo, agregando áreas recreativas e esportivas, servidas de unidades habitacionais destinadas a abrigar os seus usuários, de forma a dar suporte ao empreendimento.

## CAPÍTULO XIII

### DO PARCELAMENTO DO SOLO EM ZEIS

Artigo 49 – Os parcelamento do solo para fins urbanos em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, conforme definição do PDPBP, terão seus índices urbanísticos estabelecidos especialmente pela SMO para cada empreendimento e submetido à apreciação do COMBARRA.

§ 1º - A SMO editará DUS com as disposições específicas para o empreendimento.

§ 2º - O parcelamento de que trata este artigo observará todos os dispositivos desta lei.

## CAPÍTULO XIV

### DAS REGULARIZAÇÕES DE ÁREAS E MEDIDAS

Artigo 50 – O Município poderá, a requerimento do proprietário, aprovar projetos de regularização de áreas e medidas de lotes ou glebas já inscritos no Cadastro Técnico Imobiliário Municipal visando substanciar ação de regularização registraria junto ao Poder Judiciário.

§ 1º - O Projeto de Regularização de áreas e/ou medidas de que trata este artigo, observará o seguinte:

- I. será apresentado dentro das normas do município;
- II. será elaborado por profissional, Arquiteto e/ou Urbanista, Engenheiro Civil ou Engenheiro Agrimensor, devidamente habilitado pelo CREA-RJ e cadastrado junto à SMO;
- III. será analisado e aprovado, se for o caso, somente pela SMO;
- IV. não demandará a emissão de DUS.

§ 2º - A alteração cadastral junto ao Cadastro Técnico Imobiliário Municipal, no entanto, só se dará mediante requerimento do proprietário acompanhado da apresentação da nova Certidão do Registro de Imóvel.

## CAPÍTULO XV

### DA RELAÇÃO DAS ÁREAS DOS TERRENOS COM OS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

Artigo 51 – Os CA - Coeficientes de Aproveitamento estabelecido pelo PDPBP se aplicam somente aos lotes devidamente inscritos no Cadastro Técnico Imobiliário Municipal.

§ 1º - A área máxima de lote permitida no município, em qualquer zona funcional, é de 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

§ 2º - As glebas, mesmo que já inscritas no Cadastro Técnico Imobiliário Municipal, só farão jus ao CA máximo, estabelecido para a zona onde estas se encontrarem, à razão de uma área equivalente a do maior lote urbano, conforme estabelecido no parágrafo anterior.

§ 3º - Em caso de remembramento, o CA, definido para a zona funcional em que estiver os lotes a serem remembrados, só incidirá, sobre a área resultante do remembramento, à razão de dois lotes remembrados, os demais não entrarão no cálculo para o estabelecimento da área máxima de construção a ser permitida.

§ 4º - Serão admitidos desdobros de lotes com edificações, observando-se o seguinte:

- I. as edificações deverão estar devidamente regulares junto ao Cadastro Técnico Imobiliário Municipal e junto ao Registro Geral de Imóveis;
- II. os lotes resultantes do desdobro deverão possuir acesso confrontante com logradouro público;
- III. nos lotes resultantes do desdobro que contiverem edificações, estas deverão observar rigorosamente o CA máximo permitido para a zona em que se encontrarem, incorrendo em outorga onerosa, se for o caso.

#### CAPÍTULO XVI

#### DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 52 - Constitui infração para os efeitos desta lei, toda ação ou emissão que importe na inobservância de preceitos nela estabelecidos ou na desobediência às determinações de caráter normativo dos órgãos ou das autoridades administrativas competentes.

Artigo 53 - As infrações à presente lei darão ensejo à:

- I. cassação de Alvará de Construção para a Execução de Obras necessárias ao parcelamento;
- II. embargo administrativo das obras;
- III. aplicação de multas.

Parágrafo único - 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.

Artigo 54 - 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 02 (dois) anos, e para o loteador a pena de não obter licença para qualquer tipo de investimento no Município no prazo de 05 (cinco) anos.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAI  
GABINETE DO PREFEITO

Artigo 55 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas nas respectivas legislações, a aplicação das seguintes condutas:

- I. notificação ao infrator para regularização no prazo máximo de 10 (dez) dias;
- II. embargo imediato, nos casos de infração grave, com a conseqüente aplicação da multa e expedição da competente notificação ao infrator para regularização da situação no prazo que lhe for determinado;
- III. multa;
- IV. interdição do canteiro de obras ou do imóvel;
- V. demolição das partes em desacordo com as disposições desta Lei.

Artigo 56 - O decurso de prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa, acarretará a aplicação de multa e a interdição do canteiro de obras.

Artigo 57 - São as seguintes infrações passíveis de multas:

- I. executar obras em desacordo com as normas técnicas desta Lei;
- II. executar qualquer obra de parcelamento sem aprovação, sem licença, com licença vencida ou com licença não compatível com a obra realizada;
- III. executar obras de parcelamento sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura;
- IV. faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras;
- V. anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou a cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento à vista ou a prazo, sem aprovação do parcelamento;
- VI. descumprir o cronograma de execução das obras, ocasionando o atraso no seu andamento;
- VII. não respeitar recuos, afastamentos, faixas de drenagem e demais restrições de ocupações previstas na legislação ou no projeto aprovado;
- VIII. apresentar projeto em evidente desacordo com o local, omitir a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção ou por falsear medidas, cotas e demais indicações de projeto;
- IX. apresentar cálculos, memoriais justificativos e/ou descritivos ou qualquer documentação não verdadeiros;
- X. executar obras clandestinas;
- XI. obstruir, dificultar o escoamento ou desviar cursos d'água perenes ou não;
- XII. não manter no local da obra, placa indicativa da obra e/ou licença e/ou projeto aprovado;
- XIII. Não cumprimento de determinação constante de intimação ou notificação;
- XIV. iniciar qualquer obra alargamento, prolongamento ou construção de arruamento, sem licença;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º - As infrações previstas neste artigo serão passíveis das seguintes multas, sem prejuízo da aplicação das demais medidas administrativas previstas no artigo 00 desta lei:

- I. multa de 5 (cinco) UFISBs para as infrações contidas nos incisos XI, XII e XIII;
- II. multa de 7 (sete) UFISBs para as infrações contidas nos incisos IV, V, VI, VII, VIII e IX;
- III. Multa de 10 (dez) UFISBs para as infrações contidas nos incisos I, II, III, X e XIV.

§ 2º - As multas previstas poderão conforme o caso, a gravidade ou urgência ser precedida de intimação ou não.

§ 3º - Da intimação constarão os dispositivos legais infringidos e os prazos dentro dos quais deverão ser cumpridas as exigências legais, que não poderão ser superiores a 15 dias corridos;

§ 4º - mediante requerimento o prazo da intimação poderá ser prorrogado por igual período, quando cabível, não podendo exceder o período igual ao anteriormente fixado.

§ 5º - A recusa por parte do responsável ou de qualquer pessoa presente vinculada à obra, em receber a intimação ou o auto de infração não invalida o ato.

§ 6º - Os autos relativos as infrações dos dispositivos legais serão lavrados após prévia constatação da infringência, por autoridade competente.

§ 7º - Os casos de faltas reincidentes serão comunicadas ao Conselho Regional de Engenharia e arquitetura - CREA - RJ

§ 8º - Nas reincidências a multa será aplicada em dobro.

Artigo 58 - Quando verificado que o empreendedor é responsável por algum empreendimento urbanístico irregular ou clandestino, será proibido de aprovar e executar outro empreendimento urbanístico no Município até a regularização da situação.

Artigo 59 - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

Artigo 60 - São solidariamente responsáveis:

- I. o proprietário, promitente comprador, cessionário, promitente cessionário ou detentor de posse ou administrador;
- II. o profissional responsável técnico;
- III. terceiros contratados para a execução de obras ou serviços que estejam em desacordo com a presente lei;

## CAPÍTULO XVII

### DO EMBARGO DE OBRAS NECESSÁRIAS AO PARCELAMENTO

Artigo 61 - O embargo das obras, sem prejuízo das multas, poderá ser aplicado quando:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

- I. estiver sendo executada sem licença;
- II. for desrespeitado o respectivo projeto aprovado;
- III. estiver sem a placa indicativa da obra, após o prazo concedido em intimação para sua colocação;
- IV. colocar em risco a estabilidade de terrenos, não atender condições de segurança ou resultar em riscos e/ou perigo a terceiros ou para o pessoal que executa as obras;
- V. não for atendida intimação referente ao cumprimento do disposto nesta lei;
- VI. não for utilizada para o fim consignado no respectivo projeto aprovado.

Artigo 62 - O encarregado da fiscalização, quando constatada a ocorrência dos casos citados no artigo anterior, fará, além do auto de infração, o edital de embargo da obra, sem prejuízo da imposição das multas previstas nesta lei, dando imediata ciência do mesmo à autoridade superior.

§ 1º - Além do edital por escrito do embargo, o mesmo deverá ser publicado no Diário Oficial do Município.

§ 2º - Para assegurar o embargo, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial, observados os requisitos legais cabíveis.

Artigo 63 - Se o embargo resultar de perigo iminente, o responsável deverá ser intimado a executar imediatamente todas as medidas consideradas necessárias para sanar o mesmo.

Artigo 64 - O não cumprimento do embargo implicará na aplicação de multas diárias de valor igual à do auto de infração correspondente.

Artigo 65 - O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no respectivo auto de infração e depois de comprovado o pagamento das multas impostas.

Parágrafo Único: Se a obra embargada não for legalizável, só poderá ser levantado o embargo após o desfazimento, demolição ou retirada do que for exigido, de acordo com o disposto nesta lei.

Artigo 66 - Para assegurar a paralisação de serviços ou obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial, bem como cobrar multa cominatória por dia de descumprimento, cujo valor será fixado por meio de decreto.

## CAPÍTULO XVIII

### DA APREENSÃO DE EQUIPAMENTOS

Artigo 67 - Quando não for obedecido o embargo da obra, fica o Poder Executivo autorizado a apreender todo e qualquer maquinário, ferramentas e demais equipamentos que se fizer necessário a fim de assegurar o embargo.

§ 1º - Toda apreensão deverá constar de termo lavrado pela autoridade competente, que fará uma via para o responsável, com a especificação do que foi apreendido, que deverá ser recolhido a um depósito da Prefeitura, e prazo concedido para a sua retirada.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - Não estando o responsável no local, será válido o recebimento do termo de apreensão por qualquer pessoa presente vinculada à obra.

§ 3º - A devolução do que foi apreendido só se fará após a comprovação do pagamento das multas devidas pelas infrações cometidas.

§ 4º - No caso de não ser retirado dentro do prazo estipulado no termo de apreensão, o que for apreendido poderá ser vendido em leilão público pela Prefeitura.

§ 5º - Mediante requerimento do responsável pela infração à autoridade competente, o prazo para retirada do que foi apreendido poderá ser dilatado por mais um período, quando cabível, não podendo a prorrogação exceder o período igual ao anteriormente fixado.

#### CAPÍTULO XIX

#### DO CANCELAMENTO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO DAS OBRAS NECESSÁRIAS AO PARCELAMENTO

Artigo 68 - O Município poderá proceder ao cancelamento do Alvará de Construção das Obras quando estas estiverem sendo executadas em desacordo com o projeto aprovado ou quando verificadas quaisquer das seguintes infrações:

- I. caracterização formal de abandono da obra;
- II. execução deliberada das obras em desacordo com a legislação atinente, apesar de prévias intimações e aplicação de multas;
- III. não atendimento das exigências realizadas através de intimação;
- IV. não cumprimento de embargo de obra.

Parágrafo Único - O cancelamento do Alvará de Construção das Obras será feita através de termo específico lavrado pela autoridade competente, que emitirá uma via para o responsável, devendo o mesmo ser publicado no Diário Oficial do Município.

#### CAPÍTULO XX

#### DA VISTORIA ADMINISTRATIVA

Artigo 69 - A vistoria administrativa que se fizer necessária para verificação de aspectos técnicos de cumprimento do disposto nesta e nas demais leis correlatas será realizada por Comissão de Vistoria, formada, no mínimo por 3 (três) servidores municipais, designados, através de Portaria do titular da SMO, especificamente para este fim.

§ 1º - A Comissão de Vistoria fará o Relatório de Vistoria, no prazo determinado pela Portaria que a designou, onde constarão as determinações a serem cumpridas para cumprimento do disposto nesta e nas demais leis pertinentes.

§ 2º - As determinações do Relatório de Vistoria serão notificadas por escrito pela autoridade competente ao responsável, de acordo com o disposto nesta Lei.



## CAPÍTULO XXI

### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

#### Seção I – Disposições Transitórias

##### **Sub-Seção I - Da Regularização de Parcelamento**

Artigo 70 - Os parcelamentos implantados sem aprovação da Prefeitura Municipal até a data de publicação desta lei, terão prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da referida data, para adaptar o projeto às exigências desta Lei sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

§ 1º - A regularização de parcelamentos de que trata o presente artigo terá que ser autorizada por Resolução do COMBARRA.

§ 2º - A regularização de projeto de parcelamento do solo urbano poderá ser aprovada obedecendo as normas gerais contidas na Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, tão somente para os empreendimentos clandestinos ou irregulares comprovadamente consolidados até a data de publicação da presente Lei.

§ 3º - Os projetos de regularização serão analisados pela SMO que exigirá do interessado as correções que se fizerem necessárias à sua aprovação.

§ 4º - Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender às exigências feitas, a SMO indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências que se fizerem necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 5º - Na hipótese prevista no parágrafo anterior deste artigo, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura notificará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem necessárias, inclusive para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes.

§ 6º - Havendo possibilidade de regularização, a SMO expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados de todos os documentos e aprovações normalmente exigidas para o parcelamento.

§ 7º - Na hipótese de empreendimentos irregulares e/ou clandestinos consolidados, onde for comprovadamente impossível o atendimento de todas as normas municipais pertinentes, o que deverá ser atestado pelo setor técnico municipal, poderá a Administração aprová-los, mediante lei específica e desde que respeitadas as normas urbanísticas e ambientais estaduais e federais, bem como aplicadas as sanções cabíveis.

##### **Sub-Seção II – Parcelamentos em Trâmite**

Artigo 71 – Os processos de parcelamento de solo protocolados até a data da publicação desta Lei serão analisados e aprovados de acordo com a legislação em vigor na data de seu protocolamento.

§ 1º - Nos casos mencionados neste artigo não serão admitidas quaisquer mudanças, alterações ou modificações no projeto apresentado, exceto aquelas determinadas pela SMO e a legislação anterior a esta lei será aplicada somente para a aprovação do projeto de parcelamento.

§ 2º - No que couber, para os casos definidos neste artigo, serão aplicados os dispositivos desta lei para as fases subseqüentes de produção do empreendimento.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
GABINETE DO PREFEITO

Artigo 72 - Os parcelamentos aprovados que não hajam sido efetivados deverão ser concretizados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**Sub-Seção III – Da alteração do PDPBP – Plano Diretor Participativo de Barra do Piraí**

Artigo 73 – Fica aditado ao artigo 30, da Lei Municipal nº 001, de 11 de outubro de 2006, referente ao PDPBP, parágrafo único com a seguinte redação:

“Artigo 30 - .....

*Parágrafo único – Visando o interesse público na solução de situações estabelecidas de fato, Decreto do Executivo Municipal poderá instituir regulamento, permitindo o desdobro de lotes, sub-espécie de desmembramento, com áreas resultantes menores que as estabelecidas para os lotes nas zonas funcionais onde se encontrarem.”*

**Seção II – Disposições Finais**

Artigo 74 – O município exigirá do Estado parecer prévio sobre o empreendimento de parcelamento do solo que será mencionado e anexado às DUS, se assim for adequado, nos seguintes casos:

- I. quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II. quando o parcelamento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município;
- III. quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

Artigo 75 – 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.

Artigo 76 - Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei de Parcelamento do solo nº 277 de 21 de dezembro de 1995

Artigo 77 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 28 de agosto de 2008.

  
JOSE LUIZ ANCHITE  
Prefeito Municipal

Mensagem nº 025/GP/2008  
Projeto de Lei nº 74/2008  
Autor: Executivo Municipal