



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE VASSOURAS

Discussão
Junta
26/10/78

Autógrafo

Lei n.º 1.100 de 10 de novembro de 1978
Regula o PARCELAMENTO DO SOLO pa-
ra fins urbanos no Município e dá
outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE VASSOURAS decreta e eu sanciono
e promulgo a seguinte

L E I :

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º - Para efeitos de presente lei, adotam-se
as seguintes definições:

I - ALINHAMENTO - É a linha projetada e locada ou
indicada pela Prefeitura Municipal, para marcar
o limite entre o lote de terreno e o logradouro
público.

II - ALVARÁ - É a licença administrativa para a rea-
lização de qualquer obra particular ou exerce-
cício de uma atividade.

III - ÁREA DE ESTACIONAMENTO - Espaço reservado para
estacionamento de um ou mais veículos, com aces-
so (s) a logradouro(s) público(s), podendo ser
aberto ou fechado, coberto ou descoberto.

IV - ÁREA LIVRE - É o espaço descoberto, sem edifica-
ções ou construções, dentro dos limites de um
lote.

V - ÁREA NÃO EDIFICÁVEL - É a área na qual a legis-
lação em vigor nada permite construir ou edifi-
car.

VI - ÁREA DE RECREAÇÃO - É toda parte superfície do
Município destinada à recreação pública, tais



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

-2-

como jardins, parques, praças e largos.

VII - ÁREA URBANA - É a área cujo perímetro está definido em lei específica e cuja ocupação se faz, em geral, de forma contínua e intensa.

VIII - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA - É o espaço contínuo ou não à área urbana, com pouca ou nenhuma ocupação e onde já exista ou se queira induzir ocupação que possa, no futuro, transformar-se em urbana.

IX - ÁREA RURAL - É a área do município, excluídas as áreas urbanas e de expansão urbana, onde são desenvolvidas predominantemente atividades rurais.

X - ÁREA ÚTIL DE LOTEAMENTO - Área do loteamento, excluídas as áreas destinadas à recreação, a equipamentos urbanos e comunitários e a vias de circulação.

XI - ARRUAMENTO - Ato de arruar, isto é, abrir ruas, dando-lhes alinhamento, greide e benfeitorias.

XII - 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.

XIII - DESMEMBRAMENTO - Parcelamento de terra sem criação de novas vias públicas.

XIV - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - Equipamento de educação, cultura, saúde e lazer.

XV - EQUIPAMENTO URBANO - Equipamento de abastecimento de água, serviços de esgoto sanitário, coleta de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e rede telefônica.

XVI - ESTRUTURA VIÁRIA - Conjunto de vias que possibilitam as interligações, constituindo um sistema de canalização de tráfego.

XVII - 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.

XVIII - GLEBA - É toda porção de terra, sem qualquer deter-



determinação de medida, que se constitui em propriedade rústica.

XIX - LICENCIAMENTO - É a autorização dada pelo órgão competente para a execução de obra, instalação, localização de uso e exercício de atividades.

XX - LOGRADOURO PÚBLICO - É toda parte da superfície do Município destinada à circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação.

XXI - LOTE - Parcelsa autônoma de um loteamento ou desmembramento, cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido.

XXII - LOTEAMENTO - Parcelamento de terra com criação de novas vias públicas ou prolongamento das vias públicas existentes.

XXIII - MEIO-FIO - Arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro.

XXIV - PARCELAMENTO DA TERRA - Divisão de uma área do terreno em porções autônomas sob a forma de desmembramento ou loteamento.

XXV - 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.

XXVI - QUADRA - É a área do terreno delimitada por vias de circulação, subdividida ou não em lotes.

XXVII - 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.

XXVIII - SERVIDÃO - Passagem para uso público, por um terreno que é de propriedade particular.

XXIX - SITIO DE RECREIO - Lote para fins não rurais localizado em área declarada em ato público competente como zona turística, climática, paisagística, de esportância hidromineral ou balneária. A área do lote é



não poderá ser inferior a 5.000,00 m² (cinco mil me²tres quadrados), nem superior a do módulo rural pre^{vi}sto para o Município.

XXX - USO - Atividade ou finalidade para a qual um lote ou edificação é destinada.

XXXI - VIA DE IMPASSE ("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.

XXXII - VIA LOCAL - É a via que suporta menores fluxos de tráfego da malha viária. Geralmente possui dimensão de menor porte e tráfego mais lento.

XXXIII - 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.

XXXIV - 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, reger-se por esta Lei, e pela Lei de Zoneamento, sem prejuízo das normas estaduais e federais pertinentes.

Parágrafo Único - 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).

Art. 3º - O ato de parcelamento é próprio do Poder Públ^{ico} 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 unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria.

Art. 5º - O parcelamento do solo procede-se segundo duas possibilidades, denominadas desmembramento e loteamento.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

-5-

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 loteamentos, 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 loteamentos, 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 da comunhão de bens, desde que não se abram novas vias ou outros loteamentos nem se prolonguem ou modifiquem os 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 com autorização do proprietário do imóvel, pratique os mesmos atos.

Art. 9º - Para efeitos 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 28 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.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

-6-

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, sejam elas particulares ou de entidades governamentais.

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 encontram e da Prefeitura Municipal, respeitadas as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 15 - A Prefeitura Municipal pode determinar a realização de obras complementares em projeto de parcelamento, visando compatibilizá-lo com a natureza circundante.

Art. 16 - 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, após sua aprovação pela Prefeitura Municipal.

Art. 17 - Embora satisfazendo às exigências da presente lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

I - As ⁷ diretrizes municipais para o uso do solo;

II - As diretrizes do desenvolvimento regional definidas em planos oficiais em vigor;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

III - A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio cultural do Município;

IV - Evitar excessivo número de lotes com o consequente aumento de investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custo de serviços.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO I

Das Projetos de Loteamento

Art. 18 - Toda proposta de loteamento para fins urbanos no Município deve ser submetida à Prefeitura Municipal para consulta prévia, contendo os seguintes elementos:

I - Planta de situação da gleba a ser loteada, na escala de até 1:10.000; em 4 (quatro) vias, sendo uma obrigatoriamente em papel vegetal;

II - Planta da gleba a ser loteada, em 4 (quatro) vias, sendo uma obrigatoriamente em papel vegetal, na escala de 1:1.000, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, indicando:

a) divisas de propriedade perfeitamente definidas;

b) curvas de nível de 1 (um) em 1 (um) metro;

c) localização dos cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e áreas sujeitas à inundações;

d) vias de circulação contíguas à área;

e) florestas, bosques, árvores frondosas e bens tombados;

f) delimitação das áreas com taludes resultantes de cortes, escavações ou aterros;

g) construções existentes;

h) delimitação das áreas com acelerado processo de erosão;

i) delimitação dos trechos de encostas com declividade igual ou superior a 35% (trinta e cinco por cento);



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

-8-

j) divisas municipais ou distritais que cortem a gleba.

III- Título de propriedade ou equivalente;

IV- Parecer da Companhia Estadual de Águas e Esgotos (CEDAE) quanto à possibilidade de abastecimento de água potável, de coleta e destinação de esgotos, em conformidade com o Decreto-lei número 553, de 16 de janeiro de 1976.

Parágrafo 1º - No caso de impossibilidade de atendimento pela CEDAE de quaisquer dos serviços referidos no inciso-IV deste artigo, se o loteador propuser solução alternativa, esta será apreciada pelas autoridades competentes.

Parágrafo 2º - A aceitação de proposta de loteamento apresentada na Consulta Prévia, depende de sua adequação às diretrizes municipais para o uso do solo urbano, referidas no artigo 17 desta lei.

Parágrafo 3º - A aceitação de proposta de loteamento apresentada na Consulta Prévia não implica necessariamente em aprovação do projeto de loteamento.

Art. 19 - Formaliza a aceitação da proposta de loteamento na Consulta Prévia, a Prefeitura Municipal indicará na planta da gleba a ser loteada:

I - As vias de circulação que comporão a estrutura viária básica na gleba a ser loteada;

II - a localização aproximada das áreas a serem destinadas à recreação pública, situadas de forma a preservar os recursos naturais, paisagísticos, ou de natureza histórica, artística ou arqueológica;

III - a localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da solicitação da Consulta Prévia, para cumprir o disposto neste artigo.

Art. 20 - No projeto de loteamento, 15% (quinze por cento) da área total do loteamento serão destinados a equipamentos urbanos e comunitários ou a outros usos públicos, a critério da Prefeitura Municipal.

Parágrafo 1º - As áreas destinadas a vias de circulação



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

e respectivas faixas de domínio e a recreação, não estão incluídas neste percentual.

Parágrafo 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. 21 - As áreas de recreação serão determinadas, para cada loteamento, pela Prefeitura Municipal e não poderão ser inferiores a 6% (seis por cento) da área total.

Art. 22 - Atendendo às indicações dos artigos anteriores, o loteador organizará o projeto definitivo em 5 (cinco) vias, sendo uma obrigatoriamente em papel vegetal, e o submeterá à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão negativa de impostos e ônus reais.

Parágrafo 1º - O projeto, assinado pelo proprietário e por profissional licenciado pela Prefeitura Municipal e deviamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, constará de:

I - Planta na escala de 1:1.000, contendo:

- a) o sistema viário e áreas de estacionamento, conforme disposições da Seção I, Capítulo III, da presente lei;
- b) destinação das várias áreas compreendidas na propriedade;
- c) subdivisão em lotes, dimensões e numeração dos mesmos;
- d) anteprojeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- e) indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

II - Memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo:

- a) denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis;
- b) relação cronológica dos títulos de domínio, de 30 (trinta) anos, com indicação da natureza e data de cada um e do número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;



c) prazos previstos para implantação das diversas fases do loteamento.

Art. 23 - O projeto de loteamento, depois de atendidas as exigências do artigo anterior, deve ser entregue à Prefeitura Municipal, que, conforme o caso, solicitará parecer das autoridades competentes, inclusive as autoridades sanitárias e militares.

Parágrafo 1º - Nos projetos de loteamento que envolvem cursos d'água e lagoas, poderá ser solicitado parecer à Superintendência Estadual de Rios e Lagoas (SERLA) e à Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente (FEEMA).

Parágrafo 2º - Nos projetos de loteamentos que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, será solicitado parecer ao Departamento Nacional de Estradas de Rodagem (DNER) e Departamento Estadual de Estradas de Rodagem (DER).

Art. 24 - Aprovado o projeto de loteamento pelo Prefeito Municipal, o loteador terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo 1º - Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Registro Geral de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Parágrafo 2º - Após a efetivação do registro a que se refere o parágrafo anterior e para fins de atualização do Cadastro Imobiliário Municipal, o loteador deverá encaminhar o projeto ao órgão fazendário municipal acompanhado de informações sobre o valor de aquisição, a respectiva localização - dos lotes nos logradouros e quadras, bem como a área total do loteamento, as áreas cedidas ao patrimônio municipal, as áreas compromissadas e as áreas alienadas.

Parágrafo 3º - Os responsáveis por loteamentos ficam - obrigados a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Órgão Fazendário competente da Prefeitura Municipal, relação dos lotes que, no ano anterior, tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador e o endereço, os números do quarteirão e do lote e o valor do contrato de venda a fim de ser feita a anotação no Cadastro Imobiliário Municipal.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

-11-

Art. 25 - No ato de registro do projeto de loteamento aprovado no Registro Geral de Imóveis, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das vias de circulação indicadas no projeto de loteamento e das demais áreas necessárias à recreação e aos equipamentos urbanos e comunitários, em conformidade com os artigos 20 e 21 desta lei.

Art. 26 - No ato do registro do projeto de loteamento aprovado, o loteador caucionará à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, uma área indicada por esta, correspondente a um percentual variável de um mínimo de 20% - (vinte por cento) a um máximo de 30% (trinta por cento) da área útil do loteamento, a critério da Prefeitura Municipal, como garantia da execução, em prazo fixado, das obras mencionadas no inciso I do artigo 28.

Parágrafo 1º - A Prefeitura Municipal, quando não lhe convir, poderá recusar as áreas a serem doadas ou os lotes a serem caucionados e escolher outros.

Parágrafo 2º - Findo o prazo fixado, o loteador perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tenha executado as obras referidas.

Parágrafo 3º - 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.

Parágrafo 4º - A despesa com as obras que venham a ser executadas pela Prefeitura Municipal será paga através do produto da alienação da área caucionada referida neste artigo. 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.

Art. 27 - Após a aprovação do projeto de loteamento, o loteador deve apresentar, em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, os seguintes projetos de execução:

I - Projeto de terraplenagem e arruamento, incluindo: planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas; perfis longitudinais de todas as vias de circulação e -



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

-12-

e praças nas seguintes escalas: horizontal 1:1.000 e vertical 1:100; planta com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que devem ser de concreto ou pedra, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas; indicação de meio-fio;

II - Projetos de meio-fio e pavimentação das vias de circulação;

III - Projeto de rede de águas pluviais;

IV - Projeto de esgotamento sanitário;

V - Projeto de abastecimento de água potável;

VI - Projeto de arborização e paisagismo das vias de circulação e praças.

Parágrafo 1º - Os projetos da rede de esgotamento sanitário e abastecimento da água potável devem obter prévia aprovação da CEDAE.

Parágrafo 2º - Nos projetos de loteamentos destinados a sítios de recreio, as vias poderão ser revestidas por sáibro, devidamente compactado.

Parágrafo 3º - Todos os projetos deverão ser acompanhados de memorial descritivo, contendo as especificações dos materiais a serem empregados.

Parágrafo 4º - Dos perfis longitudinais de que trata o inciso I do presente artigo deverão constar por escrito as inclinações dos trechos das vias de circulação.

Art. 28 - No ato de aprovação pela Prefeitura Municipal dos projetos referidos no artigo 27, o loteador assinará Termo de Compromisso, no qual se obrigará a:

I - Executar, à própria custa, no prazo fixado em comum acordo com a Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos enumerados no artigo 27, a pós a aprovação dos referidos projetos pela Prefeitura Municipal;

II - Facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços;

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 executadas e aprovadas as obras previstas no inciso I des



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

-13-

deste artigo.

Parágrafo 1º - As obras a que se referem o inciso I deste artigo 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 seguinte 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.

Parágrafo 2º - A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para a conclusão das referidas obras.

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

Parágrafo 4º - O prazo a que se refere o inciso I desta artigo não poderá ser superior a 2 (dois) anos, contados a partir do início das obras.

Art. 29 - Tendo o loteador realizado todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a requerimento do loteador, e após vistoria pelo órgão municipal competente, liberará a área caucionada, mediante expedição de auto de vistoria e alvará de aprovação.

Parágrafo Único - O requerimento do interessado deve ser acompanhado de uma planta final do loteamento em papel vegetal, na escala 1:1.000, que será considerada, para todos os efeitos, a planta definitiva do loteamento.

SEÇÃO II

Dos Projetos de Desmembramento

Art. 30 - Aplica-se ao projeto de desmembramento, no que couber, o disposto nesta lei para a aprovação do projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta Seção.

Art. 31 - Quando a área a desmembrar for igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), o loteador,



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

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. 32 - Serão computados como uma só área, para efeitos das disposições do artigo 31, todos os desmembramentos de uma mesma gleba de terra feitos no intervalo de 5 (cinco) anos.

Art. 33 - Em qualquer caso de desmembramento, o interessado deve apresentar à Prefeitura Municipal a planta de situação do lote ou lotes a serem desmembrados.

Art. 34 - Os lotes resultantes de desmembramento não podem ter áreas e testada inferiores às estabelecidas na Lei de Zoneamento.

Art. 35 - Os lotes resultantes de desmembramentos devem ter frente para logradouros já existentes.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

SEÇÃO I
Das Vias de Circulação

Art. 36 - Fica proibida a abertura de vias de circulação no Município sem prévia autorização da Prefeitura Municipal, excetuando aquelas de iniciativa do poder público estadual ou federal.

Art. 37 - Nos projetos de arruamento, o traçado das vias deve comprovar sua perfeita adequação à trama existente, de modo a satisfazer plenamente às necessidades da circulação local.

Art. 38 - 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: 2,00 m (dois metros) de cada lado, no mínimo.

II - VIAS SECUNDÁRIAS OU DE ACESSO - pista de rolamento mínima: 8,00 (oito metros); passeio: 2,00m (dois metros) de cada lado, no mínimo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

-15-

III - VIAS TERCIÁRIAS OU LOCAIS - pista de rolamento mí-
nimo: 6,00 m (seis metros); passeio: 1,50 m (um me-
tro e cinquenta centímetros) de cada lado, no míni-
mo;

IV - PASSAGEM PARA USO EXCLUSIVO DE PEDESTRES: largura-
de 3,00 m (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 deverá ter diâmetro mínimo de
18,00 m (dezoito metros).

Art. 39 - As declividades máximas das vias de circula-
ção devem ser as seguintes:

I - Nas vias principais: de 6% (seis por cento);

II - Nas vias secundárias e locais: de 10% (dez por cen-
to).

Parágrafo único - A juízo do Órgão competente da Prefei-
tura 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
100,00 m (cem metros), quando for necessário para interligar
à malha viária áreas acidentadas possíveis de serem urbaniza-
das.

Art. 40 - O acesso a qualquer loteamento deverá ser -
feito por uma via secundária ou de acesso, no mínimo.

Art. 41 - Nos parcelamento que envolverem divisas muni-
cipais ou distritais, será obrigatória a abertura de via prin-
cipal acompanhando o traçado das mesmas.

Parágrafo único - Por motivos topográficos ou outros ,
a critério da Prefeitura Municipal, a divisa de que trata es-
te artigo poderá ser delimitada por faixa "non aedificandi",
com largura igual àquela exigida para as vias principais.

Art. 42 - Ao longo das linhas de transmissão de ener-
gia elétrica de alta tensão, oleodutos, aquedutos, deverão
ser reservadas faixas para vias públicas de largura mínima de
5,00 m (cinco metros) de cada lado da faixa de domínio.

Art. 43 - A largura de uma via que constituir prolonga-



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

-16-

mento de outra via já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura Municipal, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela função e característica possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 44 - Nos cruzamentos de vias públicas as esquinas serão traçadas por um arco de circunferência de raio mínimo igual a 9,00 m (nove metros).

Art. 45 - Nas vias de circulação cujo leito não estiver no mesmo nível dos terrenos marginais, só serão permitidos taludes com declividade máxima de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 3,00 m (três metros).

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

Art. 46 - As passagens para pedestres de que trata o item IV do artigo 38 observarão os seguintes requisitos:

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

Art. 47 - A Prefeitura Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, loteadouros que se encontrem nas condições previstas nesta lei.

SEÇÃO II

Do Aproveitamento do Terreno

Art. 48 - 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. 49 - O comprimento das quadras nos projetos de parcelamento não pode ser superior a 450,00 m (quatrocentos e cinquenta metros).

Art. 50 - As quadras de mais de 200,00 m (duzentos metros) de comprimento devem ter passagens para pedestres, es-



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

-17-

espaçadas de 150,00 m (cento e cinquenta metros), no máximo, com largura de 3,00 m (três metros).

Art. 51 - Nos loteamentos situados em área rural e destinados à formação de sítios de recreio, a área dos lotes não poderá ser inferior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) nem superior à área do módulo estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização 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.

SEÇÃO III

Do Condomínio Horizontal

Art. 52 - 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.

Art. 53 - O Condomínio Horizontal fechado e contínuo não pode ter área superior a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados).

Art. 54 - 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 à área mínima de lote estabelecida na Lei de Zoneamento;

II - Reserva de áreas livres, para uso dos condôminos, correspondente 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, ra
de elétrica e de iluminação e portaria de acesso,
além das obras mencionadas no artigo 28.

Art. 55 - O Condomínio Horizontal não pode prejudicar
o acesso público às margens de rios e lagoas naturais, ou re
pressas artificiais.

CAPÍTULO V
DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA

Art. 56 - Consideram-se de preservação permanentes, de
acordo com a Lei Federal nº 4.771, de 15.09.65 (Código Flo-
restal), as florestas e demais formas de vegetação natural
do município, situadas:

I - Ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'á-
gua, em faixa marginal cuja largura mínima será:

a) de 5,00 m (cinco metros) para os rios de menos
de 10,00 m (dez metros) de largura;

b) igual à metade da largura dos cursos que medem
de 10,00m a 200,00 m (dez a duzentos metros) de
distância entre as margens;

c) de 100,00 (cem metros) para todos os cursos cu-
ja largura seja superior a 200,00 m (duzentos
metros).

II - Ao redor das lagoas, reservatórios d'água naturais
ou artificiais;

III - Nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água",
seja qual for a sua situação topográfica;

IV - No topo de morros, montes, montanhas e serras;

V - Nas encostas ou partes destas, com declividade su-
perior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento)
na linha de maior declive;

VI - Nas bordas dos taboleiros ou chapadas;

VII - Em altitude superior a 1.800,00 m (mil e oitocen-
tos metros), nos campos naturais ou artificiais ,
as florestas naturais e as vegetações campestres.

Art. 57 - De acordo com a lei número 4.771, de 15.09.75
(Código Florestal), consideram-se, ainda, de preservação per-
manente, quando assim declaradas por ato do Poder Público ,



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

-19-

as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- I - À atenuar a erosão das terras;
- II - À formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- III - À auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares;
- IV - À proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- V - À asilar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;
- VI - À assegurar condições de bem-estar público.

Parágrafo único - A supressão total ou parcial de florestas de preservação permanente só será admitida com prévia autorização do Poder Executivo Federal, quando for necessária a execução de obras, planos, atividades ou projetos de atividades pública ou de interesse social.

Art. 58 - Não é permitida a derrubada de florestas, situadas em áreas de inclinação entre 25 e 45 graus, só sendo nela tolerada a extração de toras, quando em regime de utilização racional, que vise a rendimentos permanentes (artigo 10 da Lei nº 4.771, de 15.09.65 - Código Florestal).

Art. 59 - As florestas de domínio privado, que não sejam de preservação permanente, são consideradas imunes ao corte no limite mínimo de 20% (vinte por cento) da cobertura arbórea da propriedade (Lei número 4.771, de 15.09.65 - Código Florestal).

Art. 60 - Só podem ser arruadas as áreas cujo loteamento não prejudique reservas florestais de preservação permanente e árvores que por motivo de localização, raridade, beleza ou condições de porte-sementes, sejam declaradas imunes ao corte, mediante ato do Poder Público.

Art. 61 - 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 seja assegurada a perene servidão pública sobre esses sítios e promover a construção de mirantes, balaustres e



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

e a realização de qualquer outra obra, porventura necessária,,
ouvido o Conselho Estadual de Tombamento.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 62 - 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. 63 - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art. 64 - As infrações à presente lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e à aplicação de multas.

Parágrafo 1º - As multas a que se refere este artigo varierão de 1 (uma) a 30 (trinta) Unidade de Referência do Município (UR), conforme a gravidade da infração, e segundo a tabela estabelecida no regulamento desta lei.

Parágrafo 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. 65 - 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. 66 - Os lotamentos aprovados que não hajam sido efetivados deverão ser concretizados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 67 - Em anúncios, documentos ou papéis relativos aos negócios regulados por esta lei, o loteador, vendedor ou corretor se obriga a divulgar o número de inscrição do loteamento, bem como fazer indicação correta sobre as características do loteamento ou do lote.

Art. 68 - São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, para



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS
DEPARTAMENTO DE VIAÇÃO E OBRAS

fraudar o espírito da presente lei, concedam ou contribuam pa-
ra que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões ou decla-
rações irregulares ou falsas.

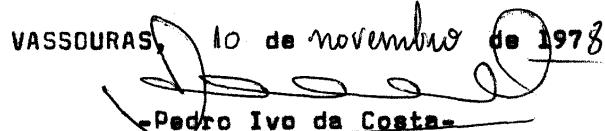
Art. 69 - Nos loteamentos que envolverem curvas d'água de qualquer dimensão, serão estabelecidas faixas "non aedificandi" às margens destes cursos d'água.

Parágrafo 1º - Enquanto não forem feitos pelos órgãos competentes estudos para a determinação da vazão dos cursos d'água localizados em áreas urbanas e de expansão urbana, as faixas "non aedificandi" às margens destes cursos d'água serão determinadas conforme tabela específica incluída na Lei de Zoneamento.

Parágrafo 2º - O loteador poderá projetar ruas ou avenidas nas áreas "non aedificandi", a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 70 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

VASSOURAS, 10 de novembro de 1978


Pedro Ivo da Costa

-Prefeito-