



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ENG.º PAULO DE FRONTIN  
GOVERNO: JOSÉ MARIA LIMA

LEI Nº 240 DE DE DE 1985  
LEI DE PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Dispõe sobre o parcelamento e a ocupação do solo urbano no Município de Engenheiro Paulo de Frontin, Estado do Rio de Janeiro, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ENGENHEIRO PAULO DE FRONTIN

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

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

- I - Desmembramento de gleba-subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- II - Desmembramento de lotes ou desdobro-subdivisão de lote em duas ou mais unidades juridicamente independentes, desde que não se abram novas vias ou outros / logradouros, nem se prolonguem ou modifiquem os existentes.

Art. 3º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas legalmente consideradas urbanas.

Parágrafo único - Quando a gleba ainda estiver cadastrada no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), a Prefeitura só aprovará o parcelamento da mesma após anuência de mudança de uso concedida por este órgão, de acordo com a exigência constante no artigo 53 da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979.

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

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

Seção I - Das Condições Gerais

Art. 5º - Os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos deverão se enquadrar, segundo sua destinação, nas seguintes categorias de uso:

- I - Residencial ou Misto;
- II - Comercial;
- III - Sítios Urbanos;
- IV - Industrial.

Art. 6º - Os projetos de parcelamento do solo destinados a uso residencial ou misto bem como a ocupação de seus lotes deverão obedecer



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ENG. PAULO DE FRONTIN

GOVERNO: JOSÉ MARIA LIMA

- I - Lote mínimo: 360,00m<sup>2</sup>(trezentos e sessenta metros quadrados);
- II- Testada mínima: 12,00m(doze metros);
- III-Altura máxima da edificação: 7,50m (sete metros e cinquenta / centímetros);
- IV- Taxa de ocupação máxima: 50% (cinquenta por cento);
- V - Afastamentos:
  - a) frontal - 3,00m (três metros);
  - b) lateral - a soma dos dois lados será igual a 3,00m(três metros).

Art.7º - Ficam considerados de uso exclusivamente comercial os seguintes logradouros: Avenida João Batista Ferrini, Praça Roger Malhardes, Rua Correia Lima, Rua Manoel da Silva Neves, Praça Nelson Salles, Avenida Antônio Maurício e Rua Vereador José Gramático.

Art.8º - Os projetos de parcelamento do solo destinados ao uso comercial bem como a ocupação de seus lotes deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I - Lote mínimo:240,00m<sup>2</sup>(duzentos e quarenta metros quadrados);
- II- Testada mínima: 10,00m(dez metros);
- III-Altura máxima da edificação : 10,00m(dez metros);
- IV- Taxa de ocupação máxima: liberada para o primeiro pavimento é 70% (setenta por cento) para os demais ;
- V - Afastamento lateral: 1,50m(um metro e cinquenta centímetros ) para cada lado, exceto no primeiro pavimento.

Art.9º - Os projetos de parcelamento do solo destinados a sítios urbanos bem como a ocupação de seus lotes deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I - Lote mínimo: 5.000,00m<sup>2</sup>(cinco mil metros quadrados);
- II- Testada mínima: 40,00m(quarenta metros );
- III-Taxa de ocupação máxima : 10%(dez por cento);
- IV- Afastamento frontal: 3,00m (três metros).

Art. 10 - Os projetos de parcelamento do solo destinados ao uso industrial bem como a ocupação de seus lotes deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I - Lote mínimo :1.000,00m<sup>2</sup> ( mil metros quadrados);
- II- Testada mínima : 20,00m (vinte metros quadrados);
- III-Taxa de ocupação máxima : 50%(cinquenta por cento);
- IV- Afastamento frntal; 5,00m (cinco metros);

Art.11 - Não será permitido parcelar:

- I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações,antes de seu aterro ou de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos a a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III- terrenos cujas condições geológicas não propiciem edificações
- IV - terrenos com declividade superior a 30%(trinta por cento).

Art. 12 -Conforme o disposto no artigo 13 da Lei Federal nº 6. 766 de 19 de dezembro de 1979, o estado deverá ser consultado para concessão / de anuência prévia sempre que o projeto de parcelamento do solo se enquadar nos seguintes casos:

- I - Quando envolver área de interesse especial,definidas por legislação estadual ou federal;
- II - quando se localizar em área limítrofe do Município;
- III- quando abranger área superior a 1.000.000,00m<sup>2</sup>(hum milhão de metros quadrados).

Art. 13 -Caberá ao loteador a execução das seguintes obras:

- I - abertura, terraplanagem e ensaibramento das vias de circulação e praças;
- II - colocação de meio-fio;
- III- demarcação de lotes,quadras e logradouros com os respectivos marcos de nivelamento e alinhamento;
- IV - implantação de rede de esgoto sanitário e águas pluvial;
- V - implantação de rede de água potável;
- VI - implantação de rede de iluminação pública.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ENG. PAULO DE FRONTIN

GOVERNO: JOSÉ MARIA LIMA

Art. 14 - Ao longo dos rios e das faixas de domínio público das rodovias estaduais e federais e das ferrovias, será obrigatório a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) de cada lado.

#### Seção II - Das Vias de Circulação e Quadras

Art. 15 - A abertura de qualquer via ou logradouro dependerá da aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 16 - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias oficiais adjacentes implantadas ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 17 - As dimensões da pista de rolamento e do passeio deverão obedecer as seguintes especificações:

I - Vias principais: plataforma 11,00m (onze metros) mínimo;

a) largura mínima da pista de rolamento - 7,00m (sete metros);

b) largura mínima do passeio - 2,00m (dois metros).

II - Vias secundárias: plataforma mínimo 8,00m (oito metros);

a) largura mínima da pista de rolamento - 5,00m (cinco metros);

b) largura mínima do passeio - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único - A rampa máxima das vias será de 10% (dez por cento).

Art. 18 - Será permitida via sem saída desde que provida de praça de retorno na sua extremidade.

Parágrafo único - A conformação da praça de retorno a que se refere o "caput" deste artigo deverá permitir a inscrição de um círculo de no mínimo 18,00m (dezoito metros) de diâmetro.

Art. 19 - Nas vias de circulação cujos leitos não estejam no mesmo nível dos terrenos marginais, a Prefeitura Municipal poderá exigir a execução de taludes ou muros de arrimo, conforme o caso, às expensas do loteador.

Art. 20 - O comprimento das quadras não poderá ser superior à 400,00m (quatrocentos metros).

### CAPÍTULO III - DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

#### Seção I - Da Consulta Prévia

Art. 21 - Antes da elaboração definitiva do projeto de parcelamento, o interessado deverá consultar previamente a Prefeitura Municipal, para orientação quanto ao sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos comunitários, apresentando para este fim requerimento, título de propriedade e duas vias da planta do imóvel na escala de até 1:5.000, contendo:

I - divisas da gleba e ser parcelada;

II - localização de cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções existentes, áreas alagadiças e sujeitas a inundações;

III - curvas de nível de 1,00m (um metro) em 1,00m (um metro);

IV - indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro da área a ser parcelada;

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

VI - orientação magnética.

ART. 22 - A Prefeitura, após exame das informações contidas na planta apresentada, indicará:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário básico da cidade e do município, relacionadas com o parcelamento pretendido e a serem respeitadas;

II - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

III - as faixas não edificáveis ao longo dos cursos d'água, rodovias e ferrovias.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão por um prazo máximo de 2 (dois) anos.

#### Seção II - Do Projeto de Loteamento



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ENG. PAULO DE FREITAS

GOVERNO: JOSÉ MARIA LIMA

Art. 23 - No projeto de loteamento 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba será destinada à áreas públicas, sendo 15% (quinze por cento), no mínimo, para equipamentos comunitários e áreas livres, e o restante para sistema viário e equipamentos urbanos.

Art. 24 - Atendendo o artigo anterior, o loteador elaborará o projeto definitivo em 5 (cinco) vias e o submeterá à Prefeitura Municipal, acompanhado de requerimento, de título de propriedade e certidão de ônus reais, todos relativos ao imóvel.

Art. 25 - O projeto de loteamento constará de :

I - planta do loteamento na escala de 1:1.000 contendo:

- a) as vias de circulação do loteamento e suas respectivas ligações à estrutura viária urbana;
- b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) a destinação das áreas compreendidas na propriedade;
- d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos e pontos de tangência dos ângulos centrais das vias;
- e) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias/de circulação e praças;
- f) a indicação dos marcos de nivelamento e alinhamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

II - memorial descritivo e justificativo do projeto contendo:

- a) descrição sucinta do loteamento, com suas características e especificação da categoria de uso a que se destina
- b) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município;
- c) especificação dos materiais a serem empregados nas vias/de circulação.

Art. 26 - Deverão ainda ser apresentados os projetos relativos às obras ao encargo do loteador, relacionadas no artigo 13 da presente Lei, acompanhado de respectivo cronograma de execução com duração máxima de 2 (dois) anos.

Seção III - Do Projeto de Desmembramento

Art. 27 - Para aprovação de projetos de desmembramento de gleba, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e planta do imóvel a ser desmembrado na escala de 1:1.000, contendo a indicação:

I - das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - da divisão de lotes pretendida;

III - das áreas destinadas a equipamentos comunitários e áreas livres, num percentual nunca inferior a 15% (quinze por cento) do total da área a ser desmembrada.

Parágrafo único - Os desmembramentos de gleba cuja área total se ja inferior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), ficam isentos de doação das áreas de que trata o inciso III deste artigo.

Art. 28 - Para aprovação de projetos de desmembramento de lotes/ou desdobro, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e planta do imóvel na escala / de 1:250, contendo a indicação:

I - das vias existentes contíguas ao lote;

II - da divisão de lotes pretendida com as respectivas dimensões e áreas;

III - da numeração dos lotes vizinhos e da quadra onde se localiza o lote a ser desmembrado.

Art. 29 - Será permitido o projeto de desmembramento de lote ou desdobro que resulte em lote(s) de fundo desde que o(s) mesmo(s) tenha(m) acesso por uma servidão de 3,00m (três metros) de largura, no mínimo.

Seção IV - Da Aprovação dos Parcelamentos

Art. 30 - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias a partir da data de entrada do projeto, para se pronunciar quanto à sua aprovação.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ENG.º PAULO DE FRONTIN

GOVERNO: JOSÉ MARIA LIMA

Art. 31 - No ato de aprovação de loteamento, o loteador assina rá termo de compromisso no qual se obrigará a executar as obras exigidas no Art. 13 da presente Lei conforme cronograma apresentado.

Art. 32 - Aprovado o projeto de parcelamento pela Prefeitura Municipal, o proprietário terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao registro de imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único - O procedimento administrativo para registro do projeto e execução de contratos de compra e venda de lotes deverá obedecer ao disposto nos capítulos VI e VII da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 33 - No ato do registro do projeto de loteamento ou desmembramento, o proprietário transferirá ao Município, mediante escritura e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das vias, espaços livres e equipamentos comunitários.

#### CAPÍTULO IV - DO REMEMBRAMENTO

Art. 34 - Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes para formação de apenas um imóvel.

Art. 35 - Para execução de remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos títulos de propriedade dos imóveis a serem remembrados a de uma planta na escala de 1:250, contendo:

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

#### CAPÍTULO V - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 36 - As infrações à presente Lei acarretam, sem prejuízo das medidas penais, cíveis e administrativas previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes sanções

- I - embargo das obras e multa de 10 (dez) a 20 (vinte) vezes a Unidade Fiscal do Rio de Janeiro (UFERJ), a critério da Prefeitura, segundo a gravidade da transgressão, quando for iniciada obra de parcelamento do solo para fins urbanos sem a devida aprovação;
- II - embargo das obras e multa de 1 (uma) a 10 (dez) vezes a Unidade Fiscal de Estado do Rio de Janeiro (UFERJ), a critério da Prefeitura, segundo a gravidade da transgressão, quando for desrespeitado o projeto aprovado.

Parágrafo único - O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções nem a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras.

#### CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37 - Os parcelamentos já aprovados, mas não iniciados até a data da publicação desta Lei, serão submetidos a um processo de revisão da aprovação, segundo os padrões físico-urbanísticos fixados pela presente Lei.

Art. 38 - Os parcelamentos que estejam em situação irregular quanto à aprovação dos respectivos projetos até a data da publicação da Lei, porém que estejam registrados no Cadastro Imobiliário Municipal, poderão ser regularizados pela Prefeitura Municipal.

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



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ENG.º PAULO DE FRONTIN  
GOVERNO: JOSÉ MARIA LIMA

Art . 39 - Quaisquer alterações e cancelamentos parciais em projetos de parcelamento já aprovados deverão ser notificados ao órgão responsável da Prefeitura Municipal, que poderá, conforme o caso, exigir o detalhamento para exame e nova aprovação.

Art . 40 - Fica o poder Executivo autorizado a aprovar projetos especiais e outras alternativas habitacionais, organizados e executados por órgão de administração direta ou indireta do Município, Estado ou União, cooperativas e associações, credenciados como agentes promotores de programas habitacionais de interesse social.

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

§ 2º - A aprovação de que trata o " caput " deste artigo poderá ser efetuada ainda que os projetos não atedam aos requisitos mínimos exigidos nesta Lei, observadas, no entanto, as dimensões mínimas de lotes estabelecidas na Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979.

Art. 41 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ENGENHEIRO PAULO DE FRONTIN, 12 DE JUNHO DE 1985

PREFEITO MUNICIPAL.