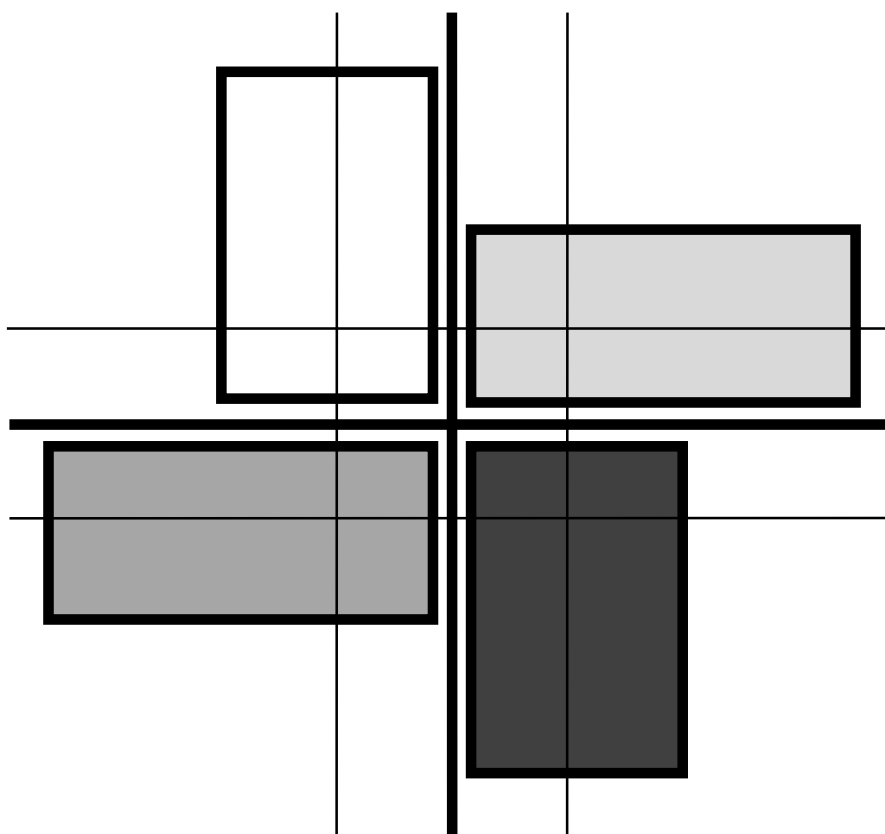


LEI 1468 DE 11.12.1995



LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

LEI Nº 1468 DE 11 DE DEZEMBRO DE 1995

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

PREFEITO JOÃO SAMPAIO

SECRETARIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE

SECRETÁRIO: ADYR MOTTA FILHO

COORDENAÇÃO TÉCNICA

Diretor do Departamento de Urbanismo	Luis Fernando Valverde Salandia
Diretor do Departamento de Parcelamento e Edificações	Jorge Raimundo Daher
Diretora do Departamento de Meio Ambiente	Katya Salomé da Silva Corrêa
Procurador de Urbanismo e Meio Ambiente	Celso Martins Filho

EQUIPE TÉCNICA

Arquitetos e Urbanistas	Adilson Roque dos Santos
	João José de Faria Massena
	Maria Lúcia Borges de Faria
	Ferdinando de Moura Rodrigues
Engenheiros	Carlos Alberto Soares
	Maria Cristina F. Monerath
Geólogo	André Luiz Barbosa

**CÂMARA TÉCNICA- CONSELHO DE
URBANISMO E MEIO AMBIENTE**

Departamento de Parcelamento e Edificações	Jorge Raimundo Daher
Departamento de Urbanismo	Luis Fernando Valverde Salandia
Departamento de Meio Ambiente	Katya Salomé da Silva Corrêa
Representante da ADEMI	Fernando Policarpo/ Moacir Jorge Florido Moreira
Representante do IAB	Augusto César Faria de Alves/ José Maria P. Peres
Representante da FAMNIT	Omar Serrano

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO

SEÇÃO I - Das Características dos Lotes

SEÇÃO II - Das Áreas com Destinação Pública e Social

SEÇÃO III - Das Áreas de Uso Comum

SEÇÃO IV - Das Normas de Arruamento

CAPÍTULO III - DAS EXIGÊNCIAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I - Do Parcelamento do Solo do Município de Niterói

SEÇÃO II - Das Exigências para Loteamento

SEÇÃO III - Dos Loteamentos Industriais

SEÇÃO IV - Das Exigências para Desmembramento

CAPÍTULO IV - DO LICENCIAMENTO

SEÇÃO I - Dos Projetos de Loteamento e Condomínio

SEÇÃO II - Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento

CAPÍTULO V - DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS E DA ACEITAÇÃO DO PARCELAMENTO

CAPÍTULO VI - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

SEÇÃO I - Das Infrações

SEÇÃO II - Das Multas

SEÇÃO III - Do Embargo de Obras

SEÇÃO IV - Da Apreensão

SEÇÃO V - Do Cancelamento da Licença de Obras

SEÇÃO VI - Da Vistoria Administrativa

CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Apresentação

A Lei de Parcelamento do Solo, discutida amplamente pelo Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente e pela Câmara Municipal, alterou a legislação até então vigente implementando as diretrizes urbanísticas e ambientais estabelecidas no Plano Diretor. Algumas importantes alterações garantem a qualidade ambiental, assim como áreas para equipamentos públicos, um dos maiores problemas da cidade, que tem grande demanda desses equipamentos e poucas áreas de propriedade municipal. Evitam problemas no trânsito decorrentes de parcelamentos que ignoram a malha viária e, ainda, permitem investimentos públicos na área habitacional.

- Os lotes ou áreas de uso privativos passam a ter, em função de sua declividade média, área mínima de cento e oitenta metros quadrados podendo ter cento e vinte e cinco metros quadrados no caso de áreas destinadas a empreendimentos de interesse social. Esta é uma forma de superar a elitização que caracterizou a legislação municipal, e que hoje faz com que a classe média tenha que “dividir” lotes na Região Oceânica, impede desmembramentos na Região Norte, e expulsa para os municípios periféricos aqueles que não conseguem comprar um lote de 360 m². É importante ressaltar que, por suas características ambientais ou geográficas, algumas áreas são protegidas estabelecendo-se dimensões especiais, bem maiores, para os seus lotes.

- As Áreas de Preservação Permanente, as áreas declaradas de Especial Interesse Ambiental e as unidades de conservação ambiental cuja destinação não recomende a ocupação humana são excluídas do cálculo de áreas do parcelamento, de forma a garantir a sua preservação. A demarcação dessas áreas nas plantas municipais foi a principal medida para eficácia na sua preservação. Embora protegidas por legislações genéricas, elas vinham sendo devastadas por parcelamentos e ocupações pela dificuldade de identificação pelo Poder Público.

- Nos projetos de parcelamento, na forma de loteamento será doada ao Município 40% da área total do empreendimento, resguardando 5% para lotes de destinação social e 35% para uso público, respeitado o mínimo de 5% para Equipamentos Comunitários e 10% para áreas Verdes, devendo a metade destas áreas, a critério do Poder Público, ter localização e dimensões que permitam o efetivo uso público como praças. A exigência de lotes destinados a habitação popular (5% da área do loteamento) instrumentaliza o município para programas habitacionais.

- Nos projetos de desmembramento de áreas superiores a dez mil metros quadrados deverá ser doada ao Município uma área correspondente a 10% da área total do terreno, com frente para a via pública, destinada a instalação de equipamentos comunitários e a lotes com destinação social, a juízo do Poder Executivo. Até hoje estes parcelamentos eram feitos sem qualquer reserva de área pública

- Nos projetos de condomínios também será doada ao Município 10% da área total do empreendimento, sendo 5% para lotes de destinação social e 5% para Equipamentos Comunitários, sendo destinada ao uso comum do Condomínio 30% da área total do empreendimento, distribuídas entre as vias e as áreas verdes. Embora pela legislação anterior 50% da área total fosse destinada ao uso coletivo, toda ela era de uso privativo dos condôminos.

- As áreas doadas ao Município para lotes com destinação social e equipamentos comunitários deverão ter acesso a logradouro público e respeitar as restrições estabelecidas para os lotes. Muitas destas áreas eram praticamente inacessíveis e com características impróprias para a construção dos equipamentos aos quais se destinavam. e poderão situar-se fora dos limites do parcelamento, resguardados no mínimo o mesmo percentual em área ou valor equivalente, apurado mediante laudo de avaliação e preservado o interesse do Município, não podendo estar localizadas em áreas com limitações urbanísticas ou administrativas. Isto permitirá maior atendimento às áreas carentes.

- Na impossibilidade de oferta de imóvel a ser a doado com finalidade prevista, a juízo do Chefe do Poder Executivo do Município, poderá ser admitida a doação em espécie ao Fundo Municipal de Urbanização, observado o valor expresso em laudo técnico pela Comissão de Avaliação. Isto permitirá que o município possa implementar uma política de incentivo à habitação de interesse social, atacando o problema das moradias em áreas de risco e de falta de infraestrutura.

- A abertura de vias de circulação fica condicionada ao interesse do Município, que inclusive poderá definir, através dos órgãos competentes, vias arteriais com dimensionamento superior ao estabelecido na Lei. O traçado das novas vias deverá comprovar, em todas as formas de parcelamento do solo, sua adequação com a malha viária existente, projetada ou a ser definida de modo a satisfazer plenamente as condições de circulação local, bem como harmonizar-se com a topografia. Os recentes parcelamentos em forma de condomínio, têm criado áreas estanque que contribuem para a desarticulação viária.

- Na implantação de parcelamento na forma de loteamento ou condomínio com área superior a quinhentos mil metros quadrados o empreendedor deverá apresentar um estudo de impacto ambiental e seu respectivo relatório, que deverá ser analisado e aprovado pelo órgão municipal competente, elaborado a partir de Termo de Referência expedido pelo mesmo, na forma da legislação vigente.

O projeto relativo a qualquer parcelamento na forma de loteamento ou condomínio deverá constar de três etapas distintas. Na primeira deverá ser realizada a consulta prévia, abrangendo estudo de arruamento e de loteamento, quando o Município fornecerá as diretrizes urbanísticas.. Na segunda deverá ser apresentado o projeto de arruamento e, finalmente, na terceira, condicionada à obtenção da certidão de arruamento, deve ser apresentado o projeto de parcelamento em loteamento ou condomínio.

LEI Nº 1468 DE 11 DE DEZEMBRO DE 1995

Estabelece normas para o parcelamento do solo

A CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI DECRETA E EU SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos atenderá aos princípios definidos no Plano Diretor, obedecendo ao disposto na Legislação federal, estadual e as normas desta lei.

Art. 2º - Para efeito de aplicação desta lei, considera-se:

I- Loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II- Desmembramento: é a subdivisão de glebas em lotes menores destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III- Remembramento: é a anexação de glebas, de lotes ou partes destes contíguos, para constituição de novas glebas ou lotes.

IV -Condomínio: é a subdivisão de uma gleba em áreas de uso privativo e comuns, com abertura de vias internas de uso comum, condicionado ainda à doação de áreas ao município, conforme art. 86 da Lei 1157/92, que deverão ter acesso direto a logradouros públicos.

Art. 3º - Na implantação do parcelamento é vedado executar o desmatamento ou raspagem predatória do solo, exceto os necessários à abertura de vias e logradouros públicos.

§ 1º A camada de solo fértil retirada através de raspagem para implantação de vias e outros logradouros públicos, deverá ser utilizada, preferencialmente, para recobrir e recuperar áreas degradadas existentes no perímetro da área a ser parcelada, cuja destinação seja área verde ou área de preservação permanente.

§ 2º - Caso não existam superfícies degradadas no perímetro da área a ser parcelada, caberá ao órgão ambiental municipal decidir sobre o destino do material, podendo reaproveitá-lo no serviço de recuperação de áreas degradadas exteriores.

Art. 4º - Além das restrições impostas ao parcelamento do solo urbano por força da Legislação federal e estadual, o parcelamento do solo sofrerá as seguintes restrições:

I - Não poderá ser realizado o parcelamento em terrenos, trechos de terrenos, ou na sua área de influência que não apresentem condições sanitárias adequadas, por terem sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou por se localizarem em áreas poluídas, até sua efetiva correção;

II - não poderá ser realizado o parcelamento em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomar as providências para assegurar o escoamento das águas;

III - não poderá ser realizado o parcelamento quando importe na privatização dos bens de uso comum do povo, tais como praias, mares, lagunas, costões rochosos, rios e praças ou que impeçam o livre acesso a eles;

IV - não poderão ser implantados lotes em faixas marginais às rodovias, ferrovias, adutoras, gasodutos, oleodutos e linhas de transmissão em geral, na largura de 12,00m (doze metros), medidos a partir dos limites das respectivas áreas de domínio;

V - os terrenos ou trechos de terreno onde as condições geológicas, detectadas por órgão competente, não aconselhem a edificação, somente poderão ser destinados a áreas verdes, não computáveis para efeito de cálculo.

Art. 5º - As áreas de preservação permanente, as áreas declaradas de Especial Interesse Ambiental e as unidades de conservação ambiental cuja destinação não permita a ocupação humana serão excluídas do cômputo de áreas em qualquer forma de parcelamento.

Art. 6º - Nos projetos de parcelamento do solo deverão ser respeitados os recuos, as áreas “non aedificandi”, as áreas de preservação permanente, e as restrições impostas por unidades de conservação ambientais e por Áreas de Especial Interesse, estabelecidas pelo Município.

Art. 7º - 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 na sua manutenção, o perfeito escoamento das águas e a conservação da vegetação de mata ciliar nativa existente.

Parágrafo Único - A faixa de drenagem, referida no caput deste artigo, poderá ser destinada para sistema viário ou áreas verdes, podendo ser computada no cálculo das áreas públicas ou de uso comum do parcelamento.

Art. 8º - Os projetos de parcelamento não poderão conter disposições sobre uso e ocupação do solo, com exceção das áreas destinadas ao uso público e das áreas não edificáveis.

Parágrafo único - Excetuam-se da exigência do caput deste artigo os loteamentos de uso industrial.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO

SEÇÃO I

Das Características dos Lotes

Art. 9º - Em qualquer forma de parcelamento deverão ser obedecidas dimensões mínimas para os lotes ou áreas de uso privativo, em função de sua declividade média conforme estabelecido a seguir:

I - declividade média até 20% (vinte por cento) inclusive: área mínima igual a 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados), devendo permitir inserção de círculo com diâmetro de 6,00m (seis metros);

II - declividade média acima de 20% (vinte por cento) até 30% (trinta por cento) inclusive: área mínima igual a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), devendo permitir inserção de círculo com diâmetro de 12,00m (doze metros);

III - declividade média acima de 30% (trinta por cento) até 50% (cinquenta por cento) inclusive: área mínima igual a 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) devendo permitir inserção de círculo com diâmetro de 15,00m (quinze metros);

IV - declividade média acima de 50% (cinquenta por cento) até 100% (cem por cento): área mínima igual a 650,00 m² (seiscentos e cinquenta metros quadrados), devendo permitir inserção de círculo com diâmetro de 22,00 m (vinte e dois metros).

§ 1º - Os lotes/ áreas privativas de terreno de esquina deverão permitir inserção de círculo com diâmetro de 8,00m (oito metros).

§ 2º - Os lotes/ áreas privativas de terreno com área inferior ou igual a 650,00 m² (seiscentos e cinquenta metros quadrados) deverão ter testada mínima de 6,00m (seis metros), com exceção dos terrenos de esquina, que deverão ter testada mínima de 8,00m (oito metros).

§ 3º - Os lotes/ áreas privativas de terreno com área superior a 650,00 m² (seiscentos e cinquenta metros quadrados) deverão ter testada mínima de 6,00m (seis metros) acrescida de 1,00 m (um metro) para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área adicional, não sendo exigidas larguras maiores de 10,00m (dez metros) para áreas até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), área acima da qual será exigida largura mínima de 12,00m (doze metros).

SEÇÃO II

Das Áreas com Destinação Pública e Social

Art. 10 - Nos projetos de parcelamento, na forma de loteamento será doada ao Município 40% (quarenta por cento) da área total do empreendimento, excluídas as áreas previstas no art. 5º, assim distribuídos :

I - 5% (cinco por cento) para lotes de destinação social;

II - 35% (trinta e cinco por cento) para uso público, respeitado o mínimo de 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários e 10% (dez por cento) para áreas verdes.

Parágrafo único - Pelo menos metade das áreas verdes referidas no caput deste artigo deverá permitir, quando possível de acordo com as condições locais, a continuidade com outras áreas verdes existentes adjacentes ao parcelamento projetado e garantir sempre condições de acesso que permitam o efetivo uso público.

Art. 11 - Nos projetos de parcelamento deverá ser prevista área para equipamento comunitário respeitado o percentual de 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento e/ou a superfície mínima de 1.500,00 m² (um mil e quinhentos metros quadrados), com testada mínima de 18,00 m (dezoito metros), acesso direto a logradouro público e com declividade menor do que 20% (vinte por cento) em pelo menos 50% (cinquenta por cento) de sua superfície e atingindo uma declividade máxima de 30% (trinta por cento).

§ 1º - Nos parcelamentos de áreas inferiores a 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados) a área referida no caput deste artigo deverá se concentrar num único local, respeitando uma superfície mínima de 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, incorporando, neste caso, as áreas de destinação social.

§ 2º - Quando o parcelamento apresentar declividade média acima de 30% (trinta por cento) em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da sua área, não permitindo atender as condições estabelecidas no caput deste artigo, será feita análise especial considerando as características locais e o interesse público na região.

Art. 12 - As áreas doadas ao município para lotes com destinação social deverão ter acesso a logradouro público e respeitar as restrições estabelecidas nos artigos 4º e 5º.

Art. 13 - As áreas a serem doadas ao Município para lotes com destinação social e equipamentos comunitários poderão situar-se fora dos limites do parcelamento, resguardados no mínimo o mesmo percentual em área definido nesta lei, valor equivalente e o interesse do Município, não podendo estar localizadas em áreas com limitações urbanísticas ou administrativas.

§ 1º - Os valores a que se refere o caput deste artigo serão apurados mediante laudo elaborado pela comissão de avaliação do município.

§ 2º - Na impossibilidade de oferta de imóvel a ser a doado com a finalidade prevista no caput deste artigo, a juízo do Chefe do Poder Executivo do Município, poderá ser admitida a doação em espécie ao Fundo Municipal de Urbanização, observado o valor expresso em laudo técnico pela Comissão de Avaliação como se a doação estivesse sendo feita dentro do perímetro a lotear ou desmembrar.

§ 3º - No caso do interessado discordar do Laudo elaborado pela Comissão de Avaliação, o mesmo deverá apresentar Laudo próprio que será submetido à análise de Junta de Recursos formada pelos diretores dos departamentos do Órgão Municipal responsável pela aprovação de projetos.

Art. 14 - Deverão constar nos projetos de parcelamento do solo as faixas de drenagem ao longo dos cursos d'água e lagoas, as faixas marginais de proteção, as faixas de domínio público e as áreas de destinação pública.

SEÇÃO III

Das Áreas de Uso Comum

Art. 15 - Nos projetos de parcelamento na forma de loteamento, na modalidade de condomínio, será doada ao Município 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, excluídas as áreas previstas no art. 5º, atendendo as condições previstas nesta lei e distribuídos na seguinte forma:

- I - 5% (cinco por cento) para lotes de destinação social;
- II - 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.

Art. 16 - Será destinada ao uso comum do Condomínio 30% (trinta por cento) da área total do empreendimento, excluídas as áreas previstas no art. 5º, distribuídas entre as vias e as áreas verdes, devendo estas constarem como inalienáveis e indismembráveis.

Parágrafo único - Será permitida a construção de equipamentos comunitários nas áreas verdes do condomínio respeitada uma taxa de ocupação máxima de 20% (vinte por cento).

Art. 17 - As áreas verdes deverão ter localização e dimensões que permitam o efetivo uso comum, resguardando um mínimo de 10% (dez por cento).

SEÇÃO IV

Das Normas de Arruamento

Art. 18 - A abertura de vias de circulação fica condicionada ao interesse do Município, que inclusive poderá definir, através dos órgãos competentes, vias de circulação arteriais com dimensionamento superior ao estabelecido nesta lei.

Parágrafo Único - Quando o dimensionamento referido no caput deste artigo ultrapassar os percentuais de áreas de uso público ou comum, será permitido o cômputo conjunto das áreas verdes e de sistema viário.

Art. 19 - Os projetos de arruamento e seus detalhes poderão ser aceitos ou alterados de acordo com as diretrizes fixadas pelos órgãos competentes, observando-se como condições mínimas as normas previstas nesta lei.

Art. 20 - Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deverá comprovar, em todas as formas de parcelamento do solo, sua adequação com a malha viária existente, projetada ou a ser definida de modo a satisfazer plenamente as condições de circulação local, bem como harmonizar-se com a topografia.

Art. 21 - Quando na consulta prévia o município indicar interesse na preservação de algum ponto panorâmico ou paisagístico, deverão constar no projeto de arruamento medidas que garantam o seu uso público, tais como mirantes, belvederes, balaustradas ou outras, com acesso através de logradouros públicos, cuja construção será condição para aceitação do parcelamento.

Parágrafo Único - As áreas referidas no caput deste artigo serão computadas nas áreas de uso público ou comum.

Art. 22 - De acordo com as diretrizes municipais de sistema de hierarquização viária os projetos de arruamento deverão prever vias de circulação com as seguintes dimensões mínimas, conforme ilustrado no anexo I, parte integrante desta Lei :

I - via coletora, com 20,50m (vinte metros e cinquenta centímetros) de largura mínima entre os alinhamentos, respeitando as dimensões mínimas de 7,00 m (sete metros) para caixa de rolamento e de 3,00 m (três metros) para os passeios;

II - via local, com 12,00m (doze metros) de largura mínima entre os alinhamentos respeitando as dimensões mínimas de 7,00m (sete metros) para caixa de rolamento e de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para os passeios;

III - via local de acesso domiciliar, com 10,00m (dez metros) de largura mínima entre os alinhamentos respeitando dimensões mínimas de 6,00 m (seis metros) para caixa de rolamento e de 2,00 m (dois metros) para os passeios, numa extensão máxima de 150,00 m (cento e cinquenta metros), contados a partir de vias locais ou praças de retorno, não podendo conter mais de dois trechos;

IV - via local de encosta, com declividade entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), 9,00m (nove metros) de largura mínima entre os alinhamentos respeitando dimensões mínimas de 6,00m (seis metros) para caixa de rolamento e de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para os passeios, com extensão máxima de 200,00 m (duzentos metros) contados a partir de vias locais ou praças de retorno.

Art. 23 - Excetuando as Vias de Encosta, os trechos de vias com declividade entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) deverão ter extensão máxima de 100,00 m (cem metros) contados a partir de vias locais ou de praças de retorno, não sendo permitidas vias com declividade superior a 20% (vinte por cento).

Art. 24 - O raio mínimo das curvas de concordância horizontal entre alinhamentos contíguos de uma mesma quadra, conforme ilustrado no anexo II, será, salvo quando as diretrizes fixarem exigências maiores, de:

I - 9,00 m (nove metros) quando o ângulo formado pelos alinhamentos for igual ou inferior a 75º (setenta e cinco graus)

II - 6,00 m (seis metros) quando o ângulo formado pelo alinhamento for superior a 75º (setenta e cinco graus).

Art. 25 - Nos cruzamentos ou interseções de vias o greide da via hierarquicamente inferior deve concordar com a seção transversal da via hierarquicamente superior, adotando-se os seguintes valores para os raios de curvatura, de acordo com o anexo II, parte integrante desta Lei:

I - para as vias locais os raios nas curvas convexas deverão ser de 5,00m (cinco metros) e nas curvas côncavas de 7,00 m (sete metros);

II - para as vias coletoras os raios nas curvas convexas deverão ser de 9,00m (nove metros) e nas curvas côncavas de 11,00m (onze metros).

Art. 26 - Em todas as praças e esquinas deverão ser construídas rampas para acesso de deficientes físicos, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e declividade máxima de 8% (oito por cento).

Art. 27 - As ruas sem saída deverão permitir retorno de veículos de acordo com o anexo III, parte integrante desta lei.

Art. 28 - As vias dos condomínios bem como as julgadas necessárias na consulta prévia, deverão ser obrigatoriamente pavimentadas, sendo dispensada a pavimentação nas demais ruas desde que o greide tenha declividade inferior a 10% (dez por cento), sendo sempre exigida a construção de meio-fio, sarjeta e obras de drenagem.

Parágrafo Único - As vias de acesso aos loteamentos na modalidade de condomínio deverão apresentar condições de trânsito permanente.

CAPÍTULO III

DAS EXIGÊNCIAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I

Do Parcelamento de Solo pelo Município de Niterói

Art. 29 - Os parcelamentos promovidos pelo Município de Niterói para fins sociais deverão atender aos parâmetros estabelecidos na presente Seção.

Art. 30 - Nas Áreas de Especial Interesse Social destinadas a programas habitacionais de baixa renda poderá ser adotado o lote mínimo com 125,00m² (cento e vinte cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), sendo permitido o acesso aos lotes através de vias exclusivas de pedestres.

Parágrafo único - Quando o lote tiver acesso exclusivo para via de pedestres será previsto local de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga para cada 04 (quatro) lotes, distando no máximo 100,00 m (cem metros) do lote, medidos ao longo da via de pedestres que dá acesso aos lotes, entre a vaga e todos os lotes a que se relaciona.

Art. 31 - Os lotes de destinação social serão utilizados obrigatoriamente em programas habitacionais para população de baixa renda, ficando autorizada a sua alienação pelo Município.

Parágrafo único - O processo de alienação dos lotes destinados à habitação de interesse social só poderá ser iniciado após a conclusão de, no mínimo, 70 % (setenta por cento) dos seguintes serviços:

I - a execução dos serviços de terraplenagem referentes à abertura de vias ;

II - a implantação de rede de distribuição de água e de esgotamento sanitário ;

III - a implantação de rede de drenagem.

Art. 32 - Os projetos de arruamento localizados nas Áreas de Especial Interesse Social destinadas a programas de habitação popular poderão prever, além de vias coletoras e vias locais, vias de circulação com as seguintes dimensões mínimas:

I - via interna com 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de largura mínima, caixa de rolamento mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e passeios mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com extensão máxima de 100,00m (cem metros) contados a partir de vias locais ou praças de retorno;

II - via exclusiva para pedestres, com largura mínima de 4,00m (quatro metros) com comprimento máximo de 60,00m (sessenta metros) contados a partir de via de veículos.

Parágrafo único - No caso de escadarias, deverão ser previstos patamares com profundidade mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) a cada treze degraus, limitada a uma diferença de nível de 15,00 m (quinze metros).

Art. 33 - Nas Áreas de Especial Interesse Social destinadas a programas de regularização fundiária e urbanização poderão ser adotadas normas especiais.

SEÇÃO II

Das Exigências para Loteamento

Art. 34 - Nos projetos de loteamento não serão aceitos arruamentos junto à divisa da área a parcelar.

Art. 35- A implantação de parcelamento na forma de loteamento ou condomínio com área superior a 500.000,00m² (quinhentos mil metros quadrados) obrigará o empreendedor a apresentar um estudo de impacto ambiental e seu respectivo relatório de impacto ambiental a ser analisado e aprovado pelo órgão municipal competente, elaborado a partir de Termo de Referência contendo normas técnicas, expedido na forma da legislação vigente.

SEÇÃO III

Dos Loteamentos Industriais

Art. 36 - A execução de loteamentos destinados ao uso industrial pelo Poder Público Municipal, poderá ter sua execução facultada à iniciativa privada e a outras instâncias de Governo, desde que sejam localizados em áreas permitidas pela legislação vigente e os projetos estejam em acordo com as exigências da Lei de Uso e Ocupação do Solo, da Legislação Ambiental e desta Lei.

Parágrafo único - As alienações de unidades em loteamentos de uso industrial deverão pautar-se no que couber, pelos critérios estabelecidos nesta Lei, ressalvado o disposto na Lei Federal 8666 de 21.06.93.

Art. 37 - Caso a iniciativa da execução de loteamentos industriais seja do Poder Público Municipal, caberá ao Executivo:

I - parcelar a área, promover o arruamento, demarcar os lotes e executar os serviços de acordo com as exigências da legislação municipal;

II - promover a venda dos lotes no mercado, após avaliação por comissão técnica oficial e aprovação em lei.

SEÇÃO IV

Das Exigências Para Desmembramento

Art. 38 - Nos projetos de desmembramento de áreas superiores a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) deverá ser doada ao Município uma área correspondente a 10% (dez por cento) da área total do terreno, com frente para a via pública, destinada a instalação de equipamentos comunitários e a lotes com destinação social, a juízo do Poder Executivo.

Art. 39 - Será permitido o parcelamento de um lote em até 4 (quatro) áreas distintas e de uso privativo, com acesso ao logradouro público através de uma outra área distinta e de uso comum, desde que:

a) as áreas resultantes atendam às dimensões mínimas previstas nesta lei, no Plano Diretor e nos Planos Urbanísticos Regionais;

b) o lote a ser desmembrado tenha área máxima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);

c) a área de acesso comum tenha uma largura mínima de 4,00 (quatro metros) e comprimento máximo de 60,00m (sessenta metros).

§ 1º - Não será permitido o parcelamento de áreas de uso privativo e comum já criadas, utilizando-se dos mesmos instrumentos definidos no caput deste artigo .

§ 2º - As áreas já parceladas poderão ter suas partes reanexadas, desde que não tenha havido alienação de nenhuma das partes resultantes.

§ 3º - Não será permitida a implantação de planos de vila e conjuntos de pequeno porte nas áreas resultantes deste tipo de parcelamento.

§ 4º - As exigências para este tipo de parcelamento serão as mesmas previstas para os casos de desmembramento.

§ 5º - Nas áreas com acesso através de servidão somente será permitido o uso residencial.

CAPÍTULO IV **DO LICENCIAMENTO** **SEÇÃO I**

Dos Projetos de Loteamento e Condomínio

Art. 40 - O projeto relativo a qualquer parcelamento na forma de loteamento ou na modalidade de condomínio deverá constar de três etapas distintas: na primeira deverá ser realizada a consulta prévia, na segunda, deverá ser apresentado o projeto de arruamento e na terceira, somente após obtido o boletim de aceite do arruamento, o projeto de parcelamento em loteamento ou na modalidade de condomínio.

Art. 41 - Antes da apresentação do projeto de parcelamento na forma de loteamento ou condomínio, o interessado deverá requerer ao órgão municipal competente a apresentação das diretrizes urbanísticas, através de uma consulta prévia, que deverá ser instruída com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo interessado;

II - certidão de classificação de especial interesse que deverá ser obtida através de requerimento e planta de localização da área sobre base oficial do município;

III - 2 (duas) cópias do levantamento planialtimétrico da área a ser parcelada, na escala mínima de 1:1000, devendo constar as seguintes informações, que poderão figurar de plantas temáticas em separado :

a) arruamentos existentes e projetados, inclusive os contíguos a todo o perímetro, e divisas da área a ser parcelada com os respectivos pontos de amarração topográfica em coordenadas UTM;

b) declividade, com 4 padrões de achuras indicando as seguintes categorias: 0 (zero) a 20% (vinte por cento), 20% (vinte por cento) a 30% (trinta por cento), 30% (trinta por cento) a 50% (cinquenta por cento), 50% (cinquenta por cento) a 100% (cem por cento) e acima de 100% (cem por cento);

c) cobertura Vegetal e Áreas Protegidas , indicando tipologias vegetais, limites das Áreas de Especial Interesse Ambiental e das unidades de conservação ambiental , quando existentes, de acordo com indicação da certidão de classificação de especial interesse fornecida pela prefeitura;

d) drenagem e aspectos geológico-geotécnicos, indicando cursos de água e nascentes perenes ou temporárias, divisores de água de microbacias, pontes, canais artificiais e trechos retificados, áreas degradadas (solo exposto, movimentos de massa, etc), áreas alagadas ou sujeitas a inundação, áreas consideradas de risco, do ponto de vista geotécnico.

IV - a situação da área na escala de 1:10.000 ou 1:5.000 sobre base cartográfica obtida junto ao órgão municipal responsável pela aprovação do parcelamento;

V - plano geral de implantação da gleba a ser loteada, na mesma escala do levantamento planialtimétrico, contendo sistema viário, quadras, lotes, áreas verdes, áreas institucionais, áreas de uso coletivo e lotes de destinação social

§ 1º - O prazo máximo para expedição de diretrizes é de 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolização do pedido, descontados os prazos para cumprimento de exigências.

§ 2º - Na análise da consulta prévia a municipalidade pode recusar ou alterar, total ou parcialmente, as propostas de parcelamento, tendo em vista as diretrizes do Planejamento Municipal.

§ 3º - A Municipalidade deverá informar da demanda de áreas para equipamentos públicos ou para lotes de interesse social no local com o objetivo de orientar a doação de áreas.

§ 4º - A resposta à consulta prévia, cujas diretrizes terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, em hipótese alguma garante ao requerente aprovação de projeto ou licença de arruamento ou parcelamento, devendo este atender a todas as obrigações cabíveis em cada caso e determinadas em Lei.

Art. 42 - A apresentação do projeto de arruamento, anterior ao parcelamento na forma de loteamento ou condomínio, deverá obedecer as diretrizes expedidas na consulta prévia no prazo estabelecido nesta Lei, constando o seguinte:

- I - requerimento assinado pelo proprietário;
- II - título de propriedade da área, transcrito no Registro Geral de Imóveis e averbado nesta Prefeitura;
- III - documento de habilitação do profissional responsável ;
- IV - projeto de arruamento em original em poliéster ou tela, acompanhado de 03 (três) cópias assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, constando ainda o seguinte :
 - a) planta de situação sobre base cartográfica oficial do Município assinalando os limites da área e o arruamento proposto;
 - b) plano geral de implantação com curvas de nível no mínimo a cada cinco metros, de acordo com o levantamento planialtimétrico apresentado na primeira etapa contendo as seguintes indicações:

- 1 - dimensões e angulações das divisas da área em conformidade com o título de propriedade , incluindo os pontos de amarração topográfica em coordenadas UTM;
- 2 - sistema viário com eixos estaqueados, numerados e com as respectivas coordenadas e cotas de nível, indicação dos ângulos de interseção, bem como a indicação dos ângulos centrais das curvas projetadas;
- 3 - indicação das áreas verdes, áreas de uso público ou coletivo, lotes com destinação social, com as respectivas dimensões e áreas de preservação permanente, que deverão ficar gravadas como Reserva Ecológica;
- 4 - indicação de todas as angulações diferentes de 90º (noventa graus);
- 5 - áreas não edificantes, de recuo e de reserva, qualquer que seja sua natureza;
- 6 - quadro indicativo de todas as áreas, conforme o anexo IV, parte integrante desta lei.

c) perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação em escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100. Os perfis deverão conter traçado do terreno natural e de pista projetada, cotas do terreno e da pista em estacas a cada 20,00m (vinte metros), valores da declividade em cada trecho e curvas de concordância verticais nas mudanças de declividade;

d) memorial descritivo contendo:

- 1 - descrição sucinta do projeto, com as suas características;
- 2 - descrição das reservas ecológicas.

V - Declaração de possibilidade de abastecimento de água (DPA) da concessionária local ou órgão competente;

VI - Declaração de possibilidade de esgotamento sanitário (DPE) fornecida pela concessionária local ou órgão competente;

VII - Projeto de sistema de drenagem de águas pluviais e seus equipamentos, priorizadas as linhas de escoamento natural, de forma integrada ao sistema de macrodrenagem regional e cujas cotas deverão estar aferidas às referências de nível oficiais indicadas pelo Órgão Competente.

VIII - Projeto de faixa de drenagem ao longo dos cursos d'água existentes, que deverá incluir o cálculo da Seção de cheia do respectivo curso d'água e as faixas marginais de proteção cuja largura poderá variar em função do trecho, do seu porte e de sua destinação, sistema viário ou área verde, seguindo-se os parâmetros específicos determinados pelo Órgão competente.

Art. 43 - A apresentação do projeto de parcelamento na forma de loteamento ou condomínio, deverá obedecer as diretrizes expedidas na consulta prévia no prazo estabelecido nesta Lei, constando o seguinte:

- I - requerimento assinado pelo proprietário;
- II - boletim de aceite do arruamento que será fornecido pela municipalidade após vistoria no local;
- III - documento de habilitação do profissional responsável ;
- IV - projeto de parcelamento em original em poliéster ou tela, acompanhado de 03 (três) cópias assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, constando ainda o seguinte :

a) plano geral de implantação com curvas de nível no mínimo a cada cinco metros, de acordo com o levantamento planialtimétrico apresentado na primeira etapa contendo as indicações dispostas na alínea b, do inciso IV, do art. 42.

b) memorial descritivo contendo:

- 1 - descrição sucinta de loteamento ou condomínio, com as suas características;
- 2 - descrição dos lotes e áreas privativas e as limitações urbanísticas e ambientais que incidem sobre essas áreas e suas construções;
- 3 - descrição das áreas coletivas e daquelas que passarão ao domínio público no ato de registro do loteamento, nas quais se incluem os lotes de destinação social que passarão ao domínio de Município, inclusive quando localizadas fora dos limites do parcelamento.
- 4 - enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes na área e adjacências.

c) As plantas e os memoriais com os seguintes dizeres, bem legíveis, aos quais os proprietários deverão apor "de acordo":

1. "Desde a data da inscrição deste loteamento (ou condomínio, quando for o caso) no Registro de Imóveis, passarão a integrar o domínio do Município as áreas com destinação pública e os lotes de destinação social."
2. "Não será dado o "Aceite" de quaisquer construções, antes da execução e aceitação definitiva das obras do arruamento figurado neste projeto".

SEÇÃO II

Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento

Art. 44 - Para aprovação de projetos de desmembramento ou remembramento o interessado apresentará ao órgão municipal competente:

- I - requerimento assinado pelo proprietário;
- II - título(s) de propriedade da(s) área(s), transcrito no Registro de Imóveis e averbado;
- III - certidão de classificação de especial interesse que deverá ser obtida através de requerimento e planta de localização da área sobre base oficial do município;
- IV - prova de quitação do IPTU do(s) terreno(s);
- V - documento de habilitação do profissional responsável;
- VI - projeto de desmembramento e/ou remembramento em um único original, tela ou poliéster, acompanhado de 3 (três) cópias assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável contendo:

a) levantamento planialtimétrico da área a ser parcelada na escala mínima de 1:1000, com curvas de nível no mínimo a cada cinco metros, as divisas de área com medidas, confrontações e pontos de amarração topográfica, a localização dos cursos d' água, as áreas de preservação permanente, que deverão ficar gravadas como Reserva Ecológica, as construções e a indicação dos arruamentos existentes, inclusive os contíguos a todo o perímetro;

b) a indicação dos lotes resultantes do desmembramento e/ ou remembramento e da situação da área original e das dimensões das linhas divisórias e confrontações;

c) planta de situação sobre base cartográfica oficial da Prefeitura assinalando os limites da área, o parcelamento proposto e a indicação da rede de drenagem existente;

d) quadro indicativo da área total da gleba, das áreas dos lotes, com indicação da existência de área de reserva ecológica pertencente ao lote, das áreas a serem doadas no caso de projeto de desmembramento em glebas com área superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) e sua numeração, de acordo com anexo IV, parte integrante desta lei;

e) memorial descritivo contendo:

- 1 - descrição da gleba e dos lotes resultantes com todas as conformações sobre suas divisas, seu dimensionamento, ângulos, áreas e localização da gleba;
- 2 - descrição da(s) área(s) que passarão ao domínio público e das áreas não edificáveis.

VII - a aprovação do desmembramento de glebas superiores a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), somente será concedida após a anexação da doação da área destinada para equipamentos públicos e lotes com destinação social ao Município.

Art. 45 - Quando existirem cursos d'água, deverá constar do projeto de desmembramento a faixa de drenagem, que ficará gravada como área "área non aedificandi" e será estabelecida de acordo com os critérios dos órgãos competentes.

CAPÍTULO V

DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS E DA ACEITAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 46 - A licença para execução das obras referentes aos projetos de arruamento deverá ser solicitada no prazo máximo de 360 (trezentos sessenta) dias após a aprovação do projeto sob pena de caducidade e será condicionada a apresentação de:

I - Projeto da rede de alimentação e distribuição de água potável aprovado pela concessionária local ou órgão competente;

II - projeto do sistema de esgotamento sanitário aprovado pela concessionária local ou órgão municipal competente;

II - projeto do sistema de esgotamento sanitário aprovado pela concessionária local ou órgão municipal competente nos locais desprovidos de rede pública;

III - projeto de drenagem aprovado pelo órgão municipal competente;

IV - projeto de corte e/ou desmonte aprovado e licenciado pelo órgão municipal competente, nos casos em que estes se fizerem necessários para a implantação do projeto de conformidade com a Lei de 1282 de 13.05.1994;

V - projeto de arborização das áreas verdes e de arborização das vias com utilização prioritária de espécies nativas e aproveitamento das árvores existentes, prevendo um mínimo de uma árvore por cada 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área do parcelamento.

Parágrafo Único - Em áreas desprovidas de rede de esgotamento sanitário e de abastecimento de água, a licença para execução das obras referentes ao projeto de arruamento será condicionada à apresentação de projeto dos sistemas individuais ou coletivos de tratamento e disposição dos efluentes sanitários a nível secundário e de abastecimento de água.

Art. 47 - A licença de obras será válida pelo prazo de 1 (um) ano podendo ser renovada por mais 01 (um) ano, desde que as obras tenham sido iniciadas.

Parágrafo único - Serão consideradas como iniciadas para efeito do caput deste artigo aquelas obras em que tenha sido concluída a terraplanagem e a implantação de meio-fios em pelo menos 50% (cinquenta por cento) das vias.

Art. 48 - Será de exclusiva responsabilidade do empreendedor a execução de todas as obras julgadas necessárias à implantação do parcelamento, tais como: terraplanagem, pavimentação, meio-fios, pontilhões, bueiros, galerias de águas pluviais e de esgotos sanitários, muralhas, escadas, poços, cisternas, caixas d' água, escoramento de taludes, conexões de cursos d' água, assentamento de marcos, rede de água potável, rede de hidrantes e outros.

§ 1º - A construção de sistemas individuais de esgotamento sanitário e de abastecimento de água não será de responsabilidade do empreendedor, devendo ser gravado no projeto do parcelamento a obrigatoriedade de sua execução, ficando vinculada a aprovação dos projetos e aceite de obras de edificações, respectivamente, à apresentação de projetos dos sistemas individuais e à sua execução.

§ 2º - Em qualquer caso os proprietários dos terrenos ficam obrigados à estabilização ou sustentação das suas respectivas terras, por meio de obras e medidas oportunas de precaução contra desmoronamento e o carreamento dos materiais e detritos para as valas, sarjetas, canalizações, cursos d'água e logradouros públicos ou particulares.

Art. 49 - Durante a execução dos trabalhos deverão ser permanentemente mantidas no local das obras a licença e uma cópia do projeto aprovado a fim de serem exibidos às autoridades fiscais, sempre que solicitados.

Art. 50 - O corte de árvores em consequência da abertura de vias de circulação será, quando indispensável, feito de acordo com as normas do órgão competente.

Art. 51 - Quando for indicada a integração ou a incorporação ao arruamento projetado de vias de largura superior a 18.00m (dezoito metros), projetadas por órgão municipal, estadual ou federal ou definidas pelas diretrizes, o loteador deverá realizar as obras previstas nesta lei.

Art. 52- Por ocasião da solicitação da vistoria de aceite de arruamento, todas as obras constantes no projeto aprovado ou que se fizeram necessárias deverão estar concluídas, devendo ser apresentados os seguintes documentos:

I - certidão de quitação do IPTU do terreno;

II - termos de aceitação dos seguintes projetos:

a) esgotamento sanitário, pela concessionária local ou órgão municipal competente;

b) abastecimento de água potável, pela concessionária local ou órgão municipal competente;

c) sistema de segurança contra incêndio, pelo Corpo de Bombeiros do Estado Rio de Janeiro, caso couber.

Parágrafo Único - Para a concessão de aceite deverá ser atestada pelo órgão responsável pela aprovação a execução das obras constantes no projeto aprovado.

Art. 53 - O termo de aceitação total do parcelamento em forma de loteamento ou condomínio, será passado por certidão.

CAPÍTULO VI **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES** **SEÇÃO I**

Das Infrações

Art. 54 - Constitui infração para os efeitos desta lei, toda ação ou omissão que importe na inobservância de preceitos nela estabelecidos ou na desobediência às determinações de caráter normativo dos órgãos ou das autoridades administrativas competentes.

Art. 55 - As infrações às disposições previstas na legislação municipal de parcelamento do solo, sujeitarão o infrator às seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo de obra;

III - apreensão;

IV - cancelamento da licença de obras.

Parágrafo Único - As penalidades dos incisos II, III e IV deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a do inciso I, independentemente da obrigação de sanar os danos resultantes da infração.

Art. 56 - São infrações:

I - não respeitar recuos, afastamentos, faixas de drenagem e demais restrições de ocupação previstas na legislação ou no projeto aprovado;

II - 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 do projeto;

III - assumir a responsabilidade da execução de qualquer obra ou instalação e não dirigir de fato os respectivos serviços;

IV - praticar imperícia devidamente apurada na execução de qualquer obra;

V - apresentar cálculos, memoriais justificativos ou outra documentação não verdadeiros;

VI - executar obra clandestinamente;

VII - deixar de cumprir exigências feitas ao projeto para sua aprovação na execução da obra;

VIII - iniciar obras de loteamento, condomínio ou desmembramento sujeitas a projeto, sem aprovação, sem licença, com licença não atualizada ou com licença não compatível com a obra em execução;

IX - fazer ou veicular proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, com afirmação falsa sobre legalidade de loteamento, condomínio ou desmembramento, ou ocultar fraudulentamente fato a eles relativos;

X - obstruir, dificultar o escoamento ou desviar cursos d'água perenes ou não;

XI - dificultar a fiscalização das obras de implantação de loteamento, condomínio ou desmembramento;

XII - não colocar a placa indicativa da obra, conforme legislação específica municipal;

XIII - ausência no local da obra da respectiva Licença e projeto aprovado;

XIV - não cumprimento de determinação constante em intimação ou notificação;

XV - recusar-se a apresentar os documentos solicitados pelo agente fiscal para devida ação fiscal;
XVI - não apresentação à fiscalização, quando solicitado, no prazo de 10 (dez) dias, de documentos necessários à execução do loteamento, condomínio ou desmembramento;
XVII - ausência de medidas de segurança em todo o perímetro da obra até o término desta para proteção dos transeuntes, vizinhos, bens móveis e imóveis;
XVIII - não contar com profissional devidamente habilitado como responsável técnico pela obra;
XIX - não executar as medidas necessárias para sanar perigo iminente resultante de embargo da obra.

§ 1º - Os autos relativos às infrações dos dispositivos legais serão lavrados após prévia constatação da infringência, por autoridade competente.

§ 2º - São consideradas faltas graves as infrações previstas nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XVI, XVII e XVIII.

§ 3º - Todas as penalidades deverão constar do registro da firma no órgão municipal competente.

§ 4º - Os casos de faltas reincidentes e graves serão comunicados ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA / RJ.

Art. 57 - 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 execução de obras ou serviços que estejam em desacordo com a presente lei;
- IV - quem tenha dado causa ao ato infracional.

Seção II Das Multas

Art. 58 - As infrações previstas nesta lei serão passíveis das seguintes multas, sem prejuízo da aplicação das demais medidas administrativas previstas no artigo 55 desta lei :

I – multa de 05 (cinco) UFINIT para as infrações contidas nos incisos XI, XII, XIII, XIV e XV do artigo 58;

II - multa de 10 (dez) UFINIT para as infrações contidas no inciso XVII e XIX do artigo 58;

III - multa de 20 (vinte) UFINIT para as infrações contidas nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XVI e XVIII do artigo 58.

§ 1º - A multa relativa à infração do inciso XIV do artigo 56 será cobrada diariamente após o prazo concedido até que seja sanada a infração.

§ 2º- Em caso de reincidência em infrações previstas na presente lei, a nova multa será sempre com valor dobrado da anteriormente imposta.

§ 3º- As multas aplicadas em conformidade com o parágrafo 1º serão interrompidas quando o infrator adotar as medidas específicas para cessar e corrigir as irregularidades e requerer a legalização, quando esta for possível, em conformidade com a legislação atinente.

Art. 59 - O pagamento das multas previstas no artigo 58 desta lei não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras ou instalações executadas sem licença ou demoli-las, desmontá-las ou modificá-las, quando for o caso.

Parágrafo Único - Enquanto não for sanada a infração, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do imóvel objeto de parcelamento será lançado pela alíquota de 4% (quatro por cento).

Art. 60 - As multas previstas nas alíneas IV, V, X, XII, XIII e XIX serão sempre precedidas de intimação para enquadramento nas exigências, sendo as demais aplicadas quando da constatação da infração.

§ 1º - 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 (quinze) dias corridos.

§ 2º - Decorrido o prazo fixado e não cumprido o enquadramento nas exigências legais será lavrado o auto de infração, sendo aplicadas as multas previstas no art. 58 e demais penalidades cabíveis.

§ 3º - Mediante requerimento do responsável pela infração à autoridade competente, o prazo para cumprimento da intimação poderá ser dilatado por mais um período, quando cabível, não podendo a prorrogação exceder o período igual ao anteriormente fixado.

Art. 61 - A recusa por parte do responsável em receber a intimação ou o auto de infração não o invalidará, devendo neste caso os mesmos serem publicados no Diário Oficial do Município.

Parágrafo Único- Não estando o responsável no local, será válido o recebimento da intimação ou do auto de infração por qualquer pessoa presente vinculada à obra.

Seção III Do Embargo de Obras

Art. 62 - O embargo das obras, sem prejuízo das multas, poderá ser aplicado quando:

- 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 utilizado para o fim consignado no respectivo projeto aprovado.

Art. 63 - 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.

Art. 64 - Se o embargo resultar de perigo iminente, o responsável deverá ser intimado a executar imediatamente todas as medidas consideradas necessárias para sanar o mesmo.

Art. 65 - O não cumprimento do embargo implicará na aplicação de multas diárias de valor igual à do auto de infração correspondente.

Art. 66- 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.

Seção IV Da Apreensão

Art. 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.

§ 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.

Seção V Do Cancelamento da Licença de Obras

Art. 68 - O Município poderá proceder ao cancelamento da Licença de Obras quando estas estiverem sendo executadas em desacordo com o projeto licenciado, 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 da Licença de 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.

Seção VI
Da Vistoria Administrativa

Art. 69- A vistoria administrativa que se fizer necessária para verificação de aspectos técnicos de cumprimento do disposto nesta Lei e nas demais legislações atinentes será realizada por Comissão de Vistoria, formada no mínimo por 03 (três) servidores municipais, designada especificamente para esse fim, através de Portaria de autoridade municipal competente.

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

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

CAPITULO VII
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 70 - Os loteamentos, já aprovados, que não tenham sido iniciados até a data da publicação desta Lei, ou estejam paralisados por mais de 360 dias, e não tenham recebido o aceite, serão submetidos a nova análise segundo os padrões físicos-urbanísticos fixados pela presente Lei e pelas demais leis municipais que cuidem da matéria.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 71 - Os proprietários, compromissários compradores e compromissários cessionários, ou seus sucessores, a título singular ou universal de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei, ficam obrigados a observar as restrições urbanísticas ao direito de construir constantes da legislação municipal.

Art. 72 - Constituem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

- a) Anexo I - Dimensionamento das vias
- b) Anexo II - Raios mínimos das curvas de concordância
- c) Anexo III - Condições de retorno
- d) Anexo IV - Quadros de Parcelamento do Solo Urbano
- e) Anexo V - Modelo de apresentação de plantas
- f) Anexo VI - Glossário

Art. 73 - A presente lei passa a vigorar a partir de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Niterói, 11 de dezembro de 1995.

JOÃO SAMPAIO
PREFEITO



QUADROS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

LOTEAMENTOS		
ITEM	ÁREA (m²)	%
1- LOTES		60% ou 65%* (MÁXIMO)
2- USO PÚBLICO:		35% (MÍNIMO)
Sistema Viário		
Área Verde		10% (MÍNIMO)
Equipamento Comunitário		5% (MÍNIMO)
3- LOTES DE DESTINAÇÃO SOCIAL		5%** (MÍNIMO)
ÁREA PARCELÁVEL		100%
ÁREA DE PRESERVAÇÃO**		
ÁREA TOTAL DO TERRENO		
LOTES DE DESTINAÇÃO SOCIAL***		5% (MÍNIMO)

obs.
* Nos casos em que a área dos lotes de destinação social se situar em outro local
* Área de preservação deve ficar caracterizada como reserva ecológica do loteamento - inalienável não desmembrável
** Quando situado fora dos limites do empreendimento

CONDOMÍNIOS		
ITEM	ÁREA (m²)	%
1- ÁREAS PRIVATIVAS		60% ou 65%* (MÁXIMO)
2- USO COLETIVO		30%
Sistema Viário		
Área Verde		10% (MÍNIMO)
Uso Público		5%
3- LOTES DE DESTINAÇÃO SOCIAL		5%**
ÁREA PARCELÁVEL		100
ÁREA DE PRESERVAÇÃO*		
ÁREA TOTAL DO TERRENO		
ÁREA DE DESTINAÇÃO SOCIAL**		5% (MÍNIMO)

obs:
* Nos casos em que a área dos lotes de destinação social se situar em outro local
* Área de preservação deve ficar caracterizada como reserva ecológica do loteamento - inalienável não desmembrável.

- 1. PLANTA DE LOCAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**
- 2. PLANTA DE COTAS DO SISTEMA VIÁRIO, QUADRAS E LOTES
VER ANEXO DWG**

ANEXO VI - GLOSSÁRIO

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

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

II - Alinhamento de logradouro - é a linha que marca o limite do logradouro, podendo constituir-se em restrição administrativa (recuo);

III - 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;

IV - Áreas de uso público ou coletivo - são as áreas destinadas ao sistema viário, à instalação de equipamentos urbanos e comunitários e às áreas verdes;

V - Arruamento - ato de fazer ruas, isto é, dar-lhes alinhamento, greide e demais benfeitorias;

VI - Áreas privativas - são as áreas autônomas, resultantes do parcelamento em forma de condomínio, de caráter e uso privado, descritas por documento legal;

VII - Bacia hidrográfica - área de drenagem de um curso d' água;

VIII - Bairro - setor urbano onde habita uma vizinhança caracterizada por peculiaridades que o distinguem;

IX - Caixa de rolamento - parte das vias de circulação destinadas ao tráfego de veículos;

X - Calçada ou passeio - é a parte do logradouro destinada ao trânsito exclusivo de pedestres;

XI - Centro de bairro - lugar de afluência das áreas residenciais para o comércio, a prestação de serviços e o lazer;

XII - Condomínio - sistema de propriedade direta de uma unidade residencial que forma parte de um conjunto múltiplo, cujo dono é proprietário mesma forma que se tratasse de unidade unifamiliar, com título de propriedade e interesse proporcional nos terrenos e áreas comuns, distinguindo-se dois tipos de condomínios: horizontal (residências isoladas, geminadas ou em série) e vertical (blocos de apartamentos); modalidade de loteamento;

XIII - Densidade de população - relação entre a população de uma zona determinada e a sua superfície, expressa em habitantes por hectare, podendo ser: densidade bruta (considera todo tipo de uso do solo - residencial, circulação, equipamentos comunitários, etc) e densidade líquida (somente considera o solo residencial, excluindo o destinado a outros usos);

XIV - Desmembramento - é a forma de parcelamento caracterizada pela subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

IV - Equipamentos comunitários - são imóveis destinados à educação, cultura, saúde, lazer, esporte, atividades comunitárias e outros similares necessária a vida urbana e cuja propriedade, controle e manutenção são de órgãos públicos;

XVI - Equipamentos urbanos - são as instalações de infra-estrutura urbana, tais como: abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, segurança pública e outros necessários ao funcionamento da cidade;

XVII - Estacionamento de veículos - local coberto ou descoberto destinado a estacionar veículos;

XVIII - Faixa *non aedificandi* (FNA) ou Faixa não edificante - é área na qual não é permitida ao proprietário a edificação, objetivando garantir a passagem aos agentes da administração para verificação e proteção do Domínio Público.

XIX - Faixa de Domínio Público - é a área de terreno necessária à construção e operação de uma estrada, e que se incorpora ao domínio público, no caso de uma Rodovia.

XX - Faixa de drenagem - é a faixa de terreno que compreende um curso d'água e sua faixa marginal de proteção, dimensionada de forma a garantir o perfeito escoamento das águas;

XXI - Fração ideal de terreno do condomínio - é a razão entre a área privativa e a área total do condomínio;

XXII - Gleba - é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento ou desmembramento;

XXIII - Investidura - é a incorporação a um lote de parte de área de um logradouro a ele adjacente, a fim de recompor o seu alinhamento;

XXIV - Licença - autorização dada pelo Poder Público para execução de obras;

XXV - Logradouros - são espaços livres destinados à circulação ou recreação, sendo públicos aqueles reconhecidos, entre outros: rua, avenida, travessa, passagem, rua de vila, beco, via de pedestre, viela, viela sanitária, praça de retorno, passarela, praça, parque, alameda, viaduto, túnel, ponte, rodovia, estrada ou caminho de uso público;

XXVI - Lote - é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de loteamento, desmembramento ou remembramento, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público, e descrita por documento legal;

XXVII - Loteamento - subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXVIII - Loteamento de interesse social - é aquele destinado à implantação de Programas Habitacionais por Entidades Promotoras (empresas sob controle acionário do Poder Público, as cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social nos termos da legislação federal);

XXIX - Meio fio - arremate entre o plano do passeio e o da caixa de rolamento de uma via de circulação;

XXX - Memorial descritivo de incorporação - é o documento que descreve o projeto de parcelamento, a ser registrado em cartório no Registro Geral de Imóveis;

XXXI - Parcelamento - é a integração e/ou subdivisão de gleba ou lote, em novos lotes ou áreas privativas com ou sem abertura de novas vias;

XXXII - Praça - é a parcela do espaço público de uso coletivo que serve à recreação e lazer, identificação e composição da paisagem urbana, ponto de referência para a circulação e espaço de apoio para manifestações coletivas;

XXXIII - Praça de retorno - é o alargamento da via de circulação que permite manobra de veículos;

XXXIV - Quadra - é a área resultante de delimitada por vias de circulação de veículos ou pelos limites da gleba objeto do parcelamento;

XXXV - Recuo - é a incorporação ao logradouro público de parte da área de um lote a ele adjacente a fim de recompor o seu alinhamento;

XXXVI - Remembramento - é a anexação de glebas, de lotes ou partes destes contíguos para constituição de novas glebas ou lotes;

XXXVII - Servidão de passagem - passagem através de uma propriedade, ligando o logradouro público a outra(s) propriedades(s);

XXXVIII - Sistema viário - é o conjunto de vias e respectivas interconexões, acessos e travessias, destinados à circulação de veículos e pedestres, devendo prever um sistema viário principal que permita a integração da gleba loteada com o sistema viário existente e projetado;

XXXIX - Testada de lote ou de área privativa - é a linha que separa o lote ou fração privativa de terreno do logradouro;

X - UTM (Universal Transversal Mercator) - Coordenadas métricas que constam da base oficial do IBGE;

XLI - Via de circulação - é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, podendo ser pública ou privada;

XLII - Via de pedestre - é o espaço destinado à circulação exclusiva de pedestres, com largura mínima de 4,00m (quatro metros) entre os alinhamentos;

XLIII - Vela - é o espaço para interligação de dois logradouros, para escoamento de águas pluviais ou para passagem de redes de águas ou esgoto, com largura de até 4,00m (quatro metros) entre os alinhamentos, não podendo se constituir em acesso exclusivo para lotes.