



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Gabinete do Prefeito

Lei nº 677/79

Lei de Parcelamento e Uso do Solo do Município de Macaé.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MACAÉ
DELIBERA E EU SANCIONO A SE
GUINTE LEI:

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

- Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Macaé rege-se por esta Lei e pela Lei de Zoneamento, sem prejuízo das normas estaduais e federais pertinentes.
- Art. 2º - É terminantemente proibida a execução de loteamento, desmembramento, remembramento e a abertura de logradouros públicos, caminhos e estradas, sem prévia autorização da Prefeitura Municipal, ficando os infratores sujeitos às penalidades da legislação em vigor.
- Art. 3º - Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:
- I - as diretrizes municipais para o uso do solo urbano;
 - II - as diretrizes do desenvolvimento regional definidas em planos oficiais em vigor;
 - III - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio cultural do Município;

64



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

IV - evitar o excessivo número de lotes e conseqüente aumento de investimentos em obras de infra-estrutura e custeio de serviços de acordo com o inciso II do artigo 2º do Decreto-lei Federal nº 271, de 28-02-67.

Art. 4º - A área e testada dos lotes obedecerão ao estabelecido na Lei de Zoneamento.

Art. 5º - Os lotes deverão ter, necessariamente, no mínimo uma testada para o logradouro público.

Art. 6º - O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo para fins agrícolas, de urbanização, ou formação de sítios de recreio, deve submeter o respectivo projeto, após aprovação da Prefeitura Municipal, ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA (Lei nº 4.504, de 30.11.64).

Parágrafo Único - Nenhum lote pode ser colocado à venda antes / da aprovação do respectivo projeto de parcelamento pela Prefeitura Municipal e pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 7º - Só serão aprovados projetos de loteamento e permitida abertura de logradouros em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundações, desde que sejam previamente executadas, sem ônus para a Prefeitura Municipal, as obras de drenagem ou aterro necessários, a critério / do órgão municipal competente.

Art. 8º - No caso de recuperação de áreas alagadas, através de aterro e drenagem, por qualquer órgão do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal será obrigatória a doação de parte dos terrenos à Prefeitura Municipal, em porcentagem a ser fixada por esta, para loteamentos populares e outros fins de interesse social ou utilidade pública.

Bi



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Parágrafo Único - No caso de parcelamento de área recuperada , além da doação exigida no caput deste artigo, o loteador fica também obrigado a cumprir as exigências previstas nos artigos 28, 29 e 35.

Art. 9º - Consideram-se de preservação permanente, segundo a Lei Federal nº 4.771, de 15.09.76 - Código Florestal - as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

- a) ao longo dos rios ou de outro qualquer curso / d'água em faixa marginal cuja largura mínima será:
 - 1) de 5 (cinco) metros para os rios de menos de 10 (dez) metros de largura;
 - 2) igual à metade da largura dos cursos que meçam de 10 (dez) a 200 (duzentos) metros de distância entre as margens;
 - 3) de 100 (cem) metros para todos os cursos cuja largura seja superior a 200 (duzentos) metros.
- b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água naturais ou artificiais;
- c) nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água" , seja qual for a sua situação topográfica;
- d) no topo de morros, montes, montanhas e serras;
- e) nas encostas ou parte destas com declividade superior a 45% equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive.
- f) nas restingas como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de margens;
- g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas;
- h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, nos campos naturais ou artificiais, as florestas nativas e as vegetações campestres.

bi



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

- Art. 10 - Serão consideradas de preservação permanente as florestas, a vegetação de restinga e demais formas de vegetação natural destinadas à:
- atenuar a erosão das terras;
 - formar faixas de proteção ao longo das rodovias;
 - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
 - asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção.
- Art. 11 - As faixas de domínio ao longo das rodovias, ferrovias e redes de transmissão são consideradas "non aedificandi", e devem possuir as seguintes larguras:
- Rodovias Federais - 80 m (oitenta metros);
 - Rodovias Estaduais - 30 m (trinta metros);
 - Rodovias Municipais - 20 m (vinte metros);
 - Redes de Transmissão de Energia Elétrica e Telégrafo - 22 m (vinte e dois metros);
 - Rede Ferroviária Federal - 21 m (vinte e um metros).
- Art. 12 - É proibido o parcelamento nas áreas a que se referem os artigos 9, 10 e 11.
- Art. 13 - Qualquer árvore ou grupo de árvores poderá ser declarado imune ao corte, mediante ato do Executivo Municipal, por estar em vias de extinção na região ou pela sua localização, raridade, idade, beleza e condições de portamento.
- Art. 14 - As áreas destinadas à recreação em loteamentos que margeiem as lagoas do Município de Macaé, deverão se localizar em faixa contínua ao longo da orla, a partir da faixa "non aedificandi" prevista no artigo 6º, Capítulo I, da Lei de Zoneamento.

Lar



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

- Art. 15 - Nos loteamentos com mais de 1.000 (mil) lotes, a Prefeitura Municipal poderá exigir do loteador a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, além dos previstos nesta Lei, tendo em vista a localização da área lotada.
- Art. 16 - Os proprietários de lotes, de comum acordo, podem solicitar à Prefeitura Municipal a modificação do projeto de parcelamento do solo, apresentando novo projeto de sua responsabilidade, mesmo que o parcelamento já esteja efetivado.
- Art. 17 - 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. 18 - O loteador assumirá a responsabilidade de praticar todos os atos materiais para a realização do parcelamento, conforme as exigências da Prefeitura Municipal.
- § 1º - 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.
- § 2º - Para 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 aos compromissos assumidos com a Prefeitura Municipal, sob pena de responsabilidade.
- Art. 19 - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

[Handwritten signature]



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Art. 20 - Considera-se profissionais legalmente habilitados para autoria de projeto e responsabilidade técnica pela execução de obras de parcelamento, todos aqueles que satisfizerem as exigências que constam do Capítulo II do Código de Obras.

CAPÍTULO II

Do Processo de Aprovação e da Documentação dos Projetos de Parcelamento

Seção I

Dos Projetos de Loteamento

Art. 21 - Toda proposta de loteamento deverá ser submetida à Prefeitura Municipal para consulta prévia, mediante requerimento do proprietário do imóvel ou procurador legal - mente constituído, acompanhado dos seguintes elementos:

- I - localização da gleba a ser loteada em planta na escala 1:20.000 (um por vinte mil) a ser fornecida pela Prefeitura Municipal aos interessados. / Nesta planta o interessado indicará: limites, / acessos principais e todos os demais elementos / que identifiquem e caracterizem perfeitamente o imóvel;
- II - estudo preliminar compreendendo croquis do terreno a ser loteado, com área aproximada, denominação, sistema viário previsto, área de recreação e quaisquer outras informações necessárias à perfeita compreensão do empreendimento;
- III - relatório contendo dados referentes ao caráter do empreendimento, estimando-se o número de lotes e suas dimensões aproximadas;

leg



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Gabinete do Prefeito

Art. 22 - Após o recebimento dos documentos mencionados no artigo anterior, a Prefeitura Municipal fará vistoria no terreno para escolha das áreas que lhe serão reservadas de acordo com a presente lei e para verificação da adequação do mesmo à proposta.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal poderá facultar ao loteador a escolha das áreas que lhe serão doadas ou caucionadas.

Art. 23 - Após a vistoria a Prefeitura Municipal emitirá parecer sobre a proposta de loteamento, no prazo de 30 (trinta) dias, contando a partir da data de entrada do requerimento.

§ 1º - O parecer da Prefeitura Municipal informará o loteador, quando for o caso, das restrições à proposta de loteamento existente na legislação em vigor, em especial as referidas no artigo 3º desta lei.

§ 2º - A aceitação da proposta de loteamento, na consulta prévia, não implica na aprovação do projeto de loteamento.

Art. 24 - Caso o parecer mencionado no artigo anterior seja favorável, o loteador deverá apresentar o projeto definitivo do loteamento em 1 (um) original e 4 (quatro) jogos de cópias, contendo plantas, memorial descritivo e justificativo e assinadas pelo proprietário ou seu representante legal, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela execução da obra.

Art. 25 - As plantas a que se refere o artigo anterior serão apresentadas segundo as seguintes especificações:

I - planta de situação na escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo as seguintes informações:

a) indicação do sistema viário periférico ao loteamento e nomes das vias;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Art. 25 -

- I -
- b) principais acessos rodoviários, nomes das estradas e caminhos;
 - c) acidentes geográficos, canais;
 - d) indicação do Norte.
- II - Planta de loteamento na escala 1:1.000 (um por mil) contendo as seguintes informações:
- a) divisas de propriedade perfeitamente definidas;
 - b) localização dos cursos d'água, lagoas, áreas / alagadiças e áreas sujeitas à inundação;
 - c) curvas de nível de metro em metro;
 - d) árvores ou grupos de árvores, localizados topograficamente e cotados;
 - e) construções existentes;
 - f) sistema viário do loteamento, devidamente cotado, conforme disposições da Seção I, Capítulo II, da presente lei;
 - g) subdivisão em lotes e quadras. Nos lotes deverão vir explícitas área, cotas e numeração; as quadras poderão ser designadas por letras ou números;
 - h) serviços de infra-estrutura existentes no local e adjacências;
 - i) indicação de áreas destinadas à doação e caução à Prefeitura Municipal, conforme estabelecido / nos artigos 29 e 35 da presente lei, respeitando a área já escolhida pela Prefeitura Municipal na consulta prévia;

Wij



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Gabinete do Prefeito

Art. 25 -

II -

- j) localização das áreas destinadas à recreação pública de acordo com o artigo 28 desta lei;
- l) indicação das servidões ou restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- m) arruamentos vizinhos a todo o perímetro do loteamento;
- n) localização das áreas "non aedificandi";
- o) indicação do Norte;
- p) tabela indicando: áreas a serem doadas à Prefeitura Municipal; áreas reservadas à rede viária; áreas de lotes comercializáveis; número de lotes e respectivas áreas; área total do loteamento; zona onde se localiza a área a ser loteada e o lote mínimo exigido para a mesma;

Parágrafo Único - Esta planta deverá vir acompanhada da indicação das seções transversas de todas as vias de circulação.

Art. 26 - O memorial descritivo e justificativo do projeto deverá conter:

- I - denominação, área, limites, situação em outras características do imóvel ou imóveis;
- II - dados referentes ao caráter do empreendimento;
- III - prazos previstos para implantação das diversas fases do loteamento e para realização das obras exigidas no artigo 36.

Art. 27 - Ao memorial descritivo e justificativo do projeto serão acrescentados os seguintes documentos:

- I - título de propriedade com certidão atualizada fornecida pelo Registro de Imóveis;

ky



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Gabinete do Prefeito

Art. 27 -

- II - certidão de quitação de impostos municipais referentes a todos os imóveis do proprietário no Município;
- III - prova de recolhimento aos cofres municipais de taxa de vistoria, determinada pela autoridade competente municipal;
- IV - certidão negativa de ônus reais ou declaração expressa do credor hipotecário, quando for o caso, passada em Cartório, autorizando o parcelamento.

Parágrafo Único - No caso de projeto de loteamento que envolva alteração das margens dos rios e lagos de domínio estadual, que nelas acarretem aterros para fins de qualquer espécie ou que resultem em diminuição do seu volume de água, deverá ser anexado ao memorial descritivo e justificativo parecer favorável da Superintendência Estadual de Rios e Lagoas (SERLA).

Art. 28 - Nos projetos de loteamentos deverá ser prevista uma área destinada à recreação pública num percentual nunca inferior a 10% (dez por cento) da área total do terreno, livres de ônus reais.

§ 1º - As áreas destinadas à recreação pública não poderão ficar encravadas entre lotes nem ter declividade superior à média geral da gleba em que estiverem situadas.

§ 2º - As áreas destinadas à recreação pública deverão estar situadas de forma a preservar os recursos naturais e paisagísticos do Município

Art. 29 - Nos projetos de loteamento deverá ser reservada uma área nunca inferior a 10% (dez por cento) da área total do terreno, livre de ônus reais, que será cedida à Prefeitura Municipal para instalação de equipamentos.

by



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Gabinete do Prefeito

Art. 29 -

§ 1º - A área referida no caput deste artigo nunca será inferior ao lote mínimo estabelecido para a zona onde se localiza o loteamento.

§ 2º - Se a área cedida pelo loteador for insuficiente para a instalação do equipamento previsto, a Prefeitura Municipal poderá obter a cessão da área adicional mediante / permuta desta com terreno do patrimônio municipal.

Art. 30 - Recebido o projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, podendo recusar as áreas a que se referem os artigos 28, 29 e 35 e escolher outras, bem como exigir modificações no sistema viário do loteamento.

Art. 31 - A Prefeitura Municipal fará consultas a órgãos que tenham atribuições na área a ser loteada, nos seguintes casos:

- a) nos projetos de loteamento que tenham ligação com a rede Rodoviária oficial, do Departamento Estadual / de Estradas de Rodagem (DER) ou Departamento Nacional de Estradas de Rodagem (DNER).
- b) nos projetos de loteamento que possam causar dano ao meio ambiente, a juízo da Prefeitura Municipal, à Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente / (F E E M A).

Art. 32 - A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias contados a partir da data de entrega do projeto definitivo para pronunciar-se, importando o silêncio na aprovação do projeto (§ 2º, art. 1º, Decreto nº 3.079, de 15-09-1938).

Parágrafo Único - Se o projeto de loteamento entrar em exigência por parte da Prefeitura Municipal, especialmente nos casos previstos no artigo 31, será sustada a contagem dos

bej



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

90 (noventa) dias do prazo de que trata o caput deste / artigo.

Art. 33 - Após a aprovação do projeto de loteamento, dos quatro jogos de cópias entregues à Prefeitura Municipal, dois serão devolvidos ao proprietário, sendo um deles mantido na obra; um ficará arquivado na Secretaria Municipal de Obras, bem como o original; e o outro será enviado à Secretaria Municipal da Fazenda para atualizar o cadastro Municipal.

Art. 34 - Aprovado o projeto de loteamento pelo órgão competente, o loteador terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Registro de Imóveis, sob pena de caducidade de aprovação.

Art. 35 - No ato de registro do loteamento no Registro de Imóveis, o loteador transferirá à Prefeitura Municipal, sem qualquer ônus para esta, mediante escritura pública, a propriedade de:

I - vias de circulação;

II - área de recreação pública prevista no artigo 28;

III - área destinada à implantação de equipamentos previstos no artigo 29.

§ 1º - No ato de registro, o loteador caucionará à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, uma área livre de ônus reais, correspondente a 30% (trinta por cento) da área loteada, ficando revogado o artigo 217 do Código Tributário do Município de Macaé, como garantia de execução, no prazo fixado, das obras mencionadas no artigo 36.

§ 2º - Enquanto as vias de circulação não estiverem abertas, o loteador fica responsável pelo pagamento de imposto territorial das áreas correspondentes às mesmas.

Art. 36 - Após a aprovação do projeto de loteamento, o loteador/ deverá apresentar prazo de 90 (noventa) dias os seguin



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Gabinete do Prefeito

Art. 36 - tes projetos de obras:

- I - Projeto de terraplanagem e arruamento, incluindo: planta com dimensões lineares e angulares/ dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas; plantas com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que devem ser de concreto ou pedra, localizados nos ângulos, ou curvas das vias projetadas, e indicação do meio-fio; perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças, nas seguintes escalas: horizontal 1:1.000 (um por mil) e vertical 1:100 (um por cem);
- II - Projeto de galeria de águas pluviais;
- III - Projeto de sistema de esgotamento sanitário ou solução alternativa;
- IV - Projeto de sistema de abastecimento de água ou solução alternativa, aprovado pela companhia / Estadual de Águas e Esgotos (CEDAE);
- V - Projeto de arborização das vias de circulação e praças.

Parágrafo Único - Os projetos exigidos no caput deste artigo de verão ser apresentados em escalas que permitam perfeita compreensão dos mesmos.

Art. 37 - No ato de aprovação pela Prefeitura Municipal dos projetos referidos no artigo anterior, o loteador assinará Termo de Compromisso, no qual se obrigará a:

- I - executar, à própria custa, no prazo fixado no Memorial Descritivo aprovado, todas as obras / mencionadas no artigo 36.
- II - facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura Municipal, da execução das obras e ser



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Art. 37 -

II - vigos.

Art. 38 - Num prazo de 30 (trinta) dias após a data de aprovação dos projetos de obras referidos no artigo 36, deverão/ ser pagas as taxas e emolumentos, correspondentes à fisca lização das obras, independente do início das mesmas.

Art. 39 - A Prefeitura Municipal somente expedirá o alvará para execução das obras do loteamento após ser lavrada a escritura de caução, assinado o termo de compromisso, mencionados nos artigos 35 e 37, respectivamente, e pa gos os emolumentos correspondentes à fiscalização das obras.

Art. 40 - A execução das obras mencionadas no artigo 36 desta // Lei obedecerá ao seguinte:

I - o meio-fio será em granito, gnaiss ou concreto, conforme modelos oficialmente aprovados pela // Prefeitura Municipal;

II - o abastecimento de água potável será feito atra vés de rede distribu@dora ligada à rede geral, desde que esta passe a uma distância máxima de 500 m (quinhentos metros) do loteamento; caso contrário o loteador ficará obrigado a executar a solução alternativa apresentada para o abaste cimento de água potável no loteamento;

III - a arborização dos logradouros deverá ser feita/ em árvores espaçadas em no máximo 20 m (vinte/ metros);

Art. 41 - Nas áreas não abastecidas pela rede geral de distribu ção de água, as redes que forem construídas por inicia tiva particular, deverão ter as extremidades contidas



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Gabinete do Prefeito

Art. 41 - em caixas de inspeção e prontas para conexão no momento oportuno.

Art. 42 - As ligações entre a rede geral de abastecimento de água potável e as redes construídas em loteamentos são de responsabilidade dos interessados e deverão seguir as prescrições da Campanha Estadual de Águas e Esgotos /// (CEDAE).

Art. 43 - As obras a que se refere o artigo 36 deverão ter início dentro do prazo máximo de um ano, contado a partir da data da aprovação do projeto de loteamento, findo o / qual caduca a referida aprovação.

Parágrafo Único - consideram-se as obras iniciadas, quando 50% // (cinquenta por cento) das vias de circulação estiverem/ abertas.

Art. 44 - Caso as obras não tenham sido concluídas no prazo fixa do, o loteador poderá requerer à Prefeitura Municipal, nos 15 (quinze) dias seguintes, sua prorrogação.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal se reserva o direito de não conceder novas prorrogações além da citada no caput deste artigo.

J Art. 45 - Findo o prazo fixado, caso não tenham sido realizadas / as obras e os serviços exigidos, o loteador perderá em favor do Município a área caucionada, referida no § 1º do artigo 35.

§ 1º - A Prefeitura Municipal pode substituir-se ao loteador / para, por conta e risco deste, fazer executar as obras que não tenham sido por ela efetuados nos prazos fixa dos. A despesa com essas obras será paga através do pro^o duto da alienação da área caucionada.

§ 2º - Se o produto da alienação da área caucionada for insufi^{ci} ciente para pagar as obras executadas pela Prefeitura / Municipal e não se verificar o pagamento voluntário da



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Art. 45 -

§ 2º - diferença pelo loteador, em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, proceder-se-á à cobrança judicial na forma da lei.

Art. 46 - A licença para a construção de edificações nos lotes - poderá ser expedida paralelamente à execução das obras a que se referem os projetos constantes no artigo 36, desde que requerida pelo proprietário e deferida pela Prefeitura Municipal.

Art. 47 - 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 do 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 (um por mil), que será considerada, para todos os efeitos, a planta definitiva do loteamento.

Seção II

Dos Condomínios Horizontais

Art. 48 - Aplica-se ao projeto de Condomínio Horizontal, no que couber, o disposto nesta lei para a aprovação do projeto de loteamento.

Art. 49 - O Condomínio Horizontal, fechado e contínuo não poderá ter área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados) nem inferior a 6.000 m² (seis mil metros quadrados).

Art. 50 - O projeto para Condomínio Horizontal deve satisfazer também as seguintes exigências:

- I - reserva de uma área externa, nos limites do condomínio, correspondente a 15% (quinze por



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

- Art. 50 -
- I - cento) da área total projetada, que reverterá ao patrimônio municipal. Caso seja de interesse da Prefeitura Municipal, esta entrará em acordo com o loteador para permuta dessa área por outra, de valor equivalente, situada em outro local.
 - II - a projeção horizontal da área construída no Condomínio Horizontal não poderá ultrapassar a taxa de ocupação prevista na lei de Zoneamento;
 - III - As edificações no Condomínio Horizontal terão - área mínima de 80m² (oitenta metros quadrados), gabarito de 1 (um) pavimento e poderão ser geminadas no máximo duas-a-duas;
 - IV - As vias terão largura mínima de 6 m (seis metros)
 - V - Não será permitida a construção de muros ou divisões de qualquer espécie entre as edificações.

Art. 51 - O Condomínio Horizontal não pode prejudicar o acesso público às praias, não podendo murá-las ou cercá-las para uso privativo (artigo 66 do Código Civil Brasileiro), - tampouco pode ser prejudicado o acesso público às margens dos rios e lagos naturais.

Art. 52 - Os projetos de Condomínio Horizontal estão isentos das exigências do inciso I, relativas à transferência ao Município da propriedade das vias de circulação.

Seção III

Dos Projetos de Desmembramento de Remembramento

Art. 53 - O pedido de licença para desmembramento ou remembramento será feito através de requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - título de propriedade, transcrito no Registro de Imóveis, da área ou áreas a desmembrar ou remembrar;
- II - Projeto, nas escalas 1:1.000 (um por mil) e

61



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Gabinete do Prefeito

Art. 53 -

II - 1:20.000 (um por vinte mil), obedecendo ao esta-
belecido no artigo 25 desta lei.

Parágrafo Único - Excetuam-se da exigência de apresentação de //
projeto, ficando, entretanto, obrigados a apresentação
de planta de terreno na escala 1:200 (um por duzentos),
os desmembramentos dos quais resultem até 3 (três) lo-
tes.

Art. 54 - Quando a área a desmembrar for igual ou superior a /
10.000 m² (dez mil metros quadrados) o loteador, no /
ato da 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. 55 - Os lotes resultantes de desmembramento não podem ter -
área e testada inferior às estabelecidas na Lei de Zo-
neamento.

Art. 56 - Os lotes resultantes de desmembramento devem ter testa-
da para os logradouros já existentes.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS
SEÇÃO I

Das Vias de Circulação

Art. 57 - Fica obrigatoriamente subordinada aos interesses do Mu-
nicípio de Macaé, através de licenciamento próprio, a
abertura de logradouros em qualquer parte de seu terri-
tório, sejam quais forem as suas características ou zo-
na em que se situarem.

§ 1º - Os projetos de abertura do logradouro e seus detalhes-
poderão ser aceitos ou recusados tendo em vista as di-



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Art. 57 -

§ 1º - retrizes municipais para o sistema viário, cabendo ao -
órgão licenciador competente formular exigências no sen-
tido de corrigir as deficiências dos arruamentos proje-
tados, solicitando cálculos, memórias técnicas e maiores
detalhes das diferentes obras.

§ 2º - Nos projetos de arruamento o traçado das novas vias de-
vem comprovar sua perfeita adequação à trema existente,
de modo a satisfazer plenamente às necessidades da cir-
culação local.

§ 3º - O comprimento das quadras deverá ter, no máximo, 500 m
(quinhentos metros).

Art. 58 - Os loteamentos situados à margem de rodovias estaduais-
ou federais deverão possuir uma via paralela à estas,
com ligações transversais que distem no mínimo 500 m
(quinhentos metros) uma da outra.

Art. 59 - Os projetos de abertura de logradouros públicos inicia-
tiva particular deverão ser organizados de maneira a não
atingirem nem comprometerem propriedades de terceiros ,
não podendo dos mesmos projetos resultar qualquer ônus
para o Município.

Art. 60 - As vias de circulação serão compostas por uma parte des-
tinada ao tráfego de veículos e por uma parte destinada
ao trânsito de pedestres, obedecendo às seguintes ca-
racterísticas:

I - a parte destinada ao tráfego de veículos será
composta por faixas de rolamento com 3,5 m ///
(três metros e meio) cada;

II - a parte destinada ao trânsito de pedestres será
composta por calçadas, tendo cada uma largura
mínima de 2,00 m (dois metros).

gi



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Art. 61 - As vias de circulação deverão ter no mínimo duas faixas de rolamento e duas calçadas.

§ 1º - Nos loteamentos com área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados) será exigida pelo menos uma via de circulação com três faixas de rolamento e duas calçadas (via principal).

§ 2º - Nos loteamentos populares, obedecidas as disposições da Lei de Zoneamento, serão permitidas vias de circulação com 2 (duas) faixas de rolamento de 3,00 m (três metros) cada uma e duas calçadas com 1,50 m (um metro e meio) cada uma.

Art. 62 - A extensão máxima das vias de impasse será de 200 m (duzentos metros) excluída a praça de retorno.

§ 1º - O número máximo de vias de impasse desaguando numa mesma via de interligação deverá ser de (cinco).

§ 2º - O leito das praças de retorno das vias de impasse (cul-de-sac) deverá ter diâmetro mínimo de 20,00 m (vinte metros) excluídas as calçadas.

Art. 63 - A concordância dos alinhamentos de dois logradouros será feita por curva de raio mínimo igual a 6,00 m (seis metros).

Art. 64 - Nos casos de avenida com canteiro central que permitam retorno de veículos a largura mínima do canteiro será de 6,00 m (seis metros).

Art. 65 - A declividade máxima das vias de circulação será de 10% (dez por cento).

§ 1º - As vias de circulação situadas em áreas acidentadas poderão ter declividade de até 15% (quinze por cento), em trechos não superiores a 100 m (cem metros).

§ 2º - Para as vias de circulação ou trechos de vias que se // tenham de vencer diferenças de nível correspondentes a



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Art. 65 -

§ 2º - declividades superiores a 15% (quinze por cento), o órgão municipal competente determinará as condições a serem adotadas em cada caso particular.

Art. 66 - Na abertura das vias de circulação, fica o loteador // obrigado a prever o escoamento das águas pluviais, assim como a preparação do leito da rua com ensaibramen//to e colocação de meio-fio.

Art. 67 - Os interessados na abertura de novas vias de circula//ção, deverão realizar, à sua custa, sem qualquer ônus para o Município, todas as obras de terraplanagem, pavimentação, meios-fios, arborização, pontes, pontilhões, linhas adutoras, troncos alimentadores e distribuidor//es, muralhas e obras que venham a ser exigidas para contenção de talude e estabilidade de encosta, tudo de acordo com os respectivos projetos aprovados pela Prefeitura Municipal.

Art. 68 - A Prefeitura Municipal somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de circulação e logradouros, que se encontra//rem nas condições previstas nesta lei.

Art. 69 - A denominação e o emplacamento de logradouros públicos ou particulares, assim como a numeração de edificações e de lotes são privativos do Executivo Municipal.

Parágrafo Único - Constitui também atribuição privativa do Poder Público Municipal a iniciativa de propor a mudança de numeração ou de denominação de um logradouro, quando tal se torne necessário.

CAPÍTULO IV

DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES OU JURIDICAMENTE INEXISTENTES

bi



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Gabinete do Prefeito

Art. 70 - Os parcelamentos que já tiverem sido aprovados pela Prefeitura Municipal até a data da publicação desta lei ficam isentos de suas exigências, desde que tenham obedecido ao disposto nos Decretos-leis nº 58, de 1937 e nº 271, de 1967.

Parágrafo Único - Os projetos de parcelamento já inscritos na Prefeitura Municipal até a data da publicação desta lei - não são atingidos pela mesma.

Art. 71 - Os parcelamentos efetuados sem aprovação da Prefeitura Municipal, terão prazo de 90 (noventa) dias para submeter os respectivos projetos à Prefeitura Municipal, de acordo com as exigências desta lei, sob pena de interdição e demolição judicial das obras executadas.

Art. 72 - Nos anúncios e outras publicações de propaganda de lotes à prestações, sempre se mencionará o número e data de inscrição do memorial e dos documentos no Registro Imobiliário (de acordo com o artigo 10 do Decreto-lei Federal nº 58, de 10-12-1937).

Art. 73 - As infrações à presente lei darão ensejo à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e aplicação de multas, que serão reguladas por decreto do Poder Executivo, variando segundo a gravidade da transgressão cometida.

Parágrafo Único - O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas em lei, nem sana a infração, ficando o proprietário na obrigação de adequar o loteamento às exigências da legislação em vigor.

Art. 74 - Em decorrência de transgressão da presente lei, será lavrado auto de infração pelo funcionário que a houver constatado, independente de testemunhas.

li



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Art. 74 -

Parágrafo Único - O auto de infração será lavrado de acordo com o modelo aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 75 - Depois de lavrado um auto de infração, serão expedidos, quando couber, editais de embargo ou de interdição, podendo ser solicitado o auxílio de força pública, quando necessário, para fazê-lo respeitar.

Art. 76 - Os órgãos de administração pública interessados na efetivação de embargos e interdições solicitarão as providências cabíveis diretamente à Secretaria Municipal de Obras, através de ofício, do qual deverão constar, especialmente, todos os elementos justificativos da medida a ser efetivada à autuação já procedida.

Art. 77 - O levantamento de embargo só poderá ser autorizado depois de provada a legalização da construção ou do assentamento de equipamento.

§ 1º - A Prefeitura Municipal estabelecerá prazo para o interessado legalizar a construção ou o assentamento de equipamento.

§ 2º - Se a construção ou o assentamento de equipamentos não forem legalizáveis, o levantamento do embargo só poderá ser concedido depois de demolição, desmonte ou retirada de tudo que tiver sido executado irregularmente.

Art. 78 - 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. 79 - Os funcionários investidos em função fiscalizadora poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens e documentos de qualquer espécie, desde que relaci



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Gabinete do Prefeito

Art. 79 - onados com as finalidades desta lei.

Parágrafo Único - O desrespeito ou desacato a funcionários no exercício de suas funções, ou empecilho oposto à inspeção a que se refere este artigo, sujeitará o infrator não só às multas previstas nesta lei, como também às penalidades previstas na legislação vigente.

Art. 80 - São possíveis de punição com a demissão por justa causa ou a bem do serviço público, os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, para fraudar o espírito da presente lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 81 - Para os fins desta lei, adotam-se as seguintes definições técnicas:

- I - ALINHAMENTO - É a linha que separa os lotes, de propriedade privada, e o logradouro, de domínio público;
- II - ALVARÁ - A licença administrativa para a realização de qualquer obra ou exercício de atividades e se caracteriza pela guia quitada referente ao recolhimento das taxas relativas ao tipo de obra ou atividade licenciada;
- III - ÁREA DE RECREAÇÃO PÚBLICA - É toda parte do território municipal destinada à recreação pública, tais como jardins, praças, parques, etc.;
- IV - ARRUAMENTO - O ato de abrir ruas, dando - lhe alinhamento, benfeitorias e greide;

bi



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Gabinete do Prefeito

Art. 81 -

- V - CALÇADAS - A parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, situado entre o alinhamento e o meio-fio;
- VI - CONDOMÍNIO HORIZONTAL - Uma força de parcelamento do solo, caracterizado por um conjunto residencial, formado por edificações unifamiliares, em gleba fachada e dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada, eleita pelos condôminos e onde não será permitido: - o desmembramento em lotes autônomos.
- VII - CURVAS DE NÍVEL - São as linhas que ligam pontos de igual altitude tomando-se como referência a altitude zero (nível do mar);
- VIII - DESMEMBRAMENTO - É subdivisão de imóvel em lotes para edificação, sem que haja abertura de novos logradouros nem prolongamento ou edificação dos existentes, incluindo-se nesta definição a subdivisão de imóvel feita em inventários decorrentes de herança, doação ou efetuada para extinção de comunhão de bens;
- IX - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - São aqueles destinados a educação, cultura, saúde e lazer, tais como: escolas, bibliotecas, postos de saúde, // play-grounds;
- X - EQUIPAMENTO URBANO (INFRA-ESTRUTURA) - É o equipamento de abastecimento d'água, serviço de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública e rede telefônica;
- XI - FAIXA DE ROLAMENTO - É cada uma das faixas que

[Handwritten signature]



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

Art. 81 -

- XI - compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;
- XII - GLEBA - É a área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;
- XIII - LOGRADOURO PÚBLICO - É toda parte da superfície do Município destinada à circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação, incluindo praças, ruas, avenidas, travessas, etc.;
- XIV - LOTEAMENTO - É a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novos logradouros, prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;
- XV - PARCELAMENTO - Divisão de uma área do terreno em porções autônomas sob a forma de desmembramento ou loteamento;
- XVI - REMEMBRAMENTO - É o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores;
- XVII - VIA DE IMPASSE (CUL-DE-SAC) - É a via sem saída que se desenvolve sem ser cortada por transversais e que possui um elemento em seu final que permite o retorno de veículos;
- XVIII - VIA DE INTERLIGAÇÃO - É a via transversal que faz a ligação entre duas ou mais vias de impasse;
- XIX - VIA PRINCIPAL - É a via que canaliza intenso fluxo de tráfego, permitindo seu rápido escoamento para as demais vias e possuindo, geralmente, maior dimensão.

[Handwritten signature]



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Macaé

Gabinete do Prefeito

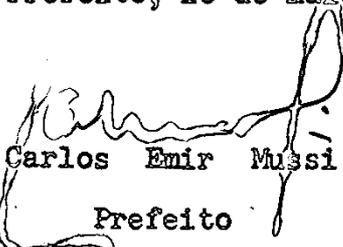
Art. 82 - Fica o loteador obrigado a fornecer no mês de janeiro de cada ano, à Secretaria Municipal de Fazenda, a relação - dos lotes vendidos, ou alienados mediante compromisso de compra e venda, mencionando nome e endereço dos compradores bem como tamanho, numeração e localização do lote e respectivo valor da operação, para fins de transferência das responsabilidades no Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 83 - Quando um projeto envolver parcelamento de sítio de valor paisagístico, artístico ou arquitetônico, de espe - cial interesse para o Município de Macaé, serão tomadas' medidas para sua defesa, devendo a Prefeitura Municipal, como condição para sua aprovação determinar, que seja assegurada a perene servidão pública sobre estes sítios, e promover a construção de mirantes, balaustres, ou obras de complementação, porventura necessárias, ouvido o Conselho Estadual de Tombamento.

Art. 84 - Os casos omissos e dúvidas de interpretação decorrentes' da aplicação desta lei serão apreciados pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

Art. 85 - A presente lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 16 de maio de 1979.


Carlos Emir Mussi

Prefeito

DECLARAÇÃO

Eu, abaixo assinado, declaro que a presente obra é de minha autoria e que não contém plágio de qualquer natureza.

- O presente trabalho foi elaborado por mim, autor, e não por terceiros, sendo de minha exclusiva responsabilidade a veracidade e a originalidade das informações nele contidas. Não houve utilização de recursos tecnológicos para a elaboração do texto, sendo este inteiramente original e inédito.

- Não houve utilização de recursos tecnológicos para a elaboração do texto, sendo este inteiramente original e inédito.

- Não houve utilização de recursos tecnológicos para a elaboração do texto, sendo este inteiramente original e inédito. Não houve utilização de recursos tecnológicos para a elaboração do texto, sendo este inteiramente original e inédito.

- Não houve utilização de recursos tecnológicos para a elaboração do texto, sendo este inteiramente original e inédito.

- Não houve utilização de recursos tecnológicos para a elaboração do texto, sendo este inteiramente original e inédito.

- Não houve utilização de recursos tecnológicos para a elaboração do texto, sendo este inteiramente original e inédito.

- Não houve utilização de recursos tecnológicos para a elaboração do texto, sendo este inteiramente original e inédito.

Declaro sob as penas da lei que a presente obra é de minha autoria e que não contém plágio de qualquer natureza.

[Handwritten Signature]

Registro nº. 12400/1998 nº 14
Publicação: _____
Edição de _____
De _____