



Câmara Municipal de Volta Redonda
Estado do Rio de Janeiro

Lei Municipal N.º 1413

EMENTA: -- Disciplina o parcelamento da terra no Município de Volta Redonda, Estado do Rio de Janeiro.

A Câmara Municipal Aprova e Eu Sanciono a Seguinte Lei: --

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º -- Esta Lei disciplina os projetos de arruamento, loteamento, desmembramento e remembramento de terrenos no Município de Volta Redonda, cuja execução dependerá sempre de prévia licença e fiscalização da Prefeitura Municipal, obedecidas as normas estabelecidas nesta Lei e nas demais disposições legais aplicáveis à matéria.

§ 1º -- Para o efeito desta Lei, considera-se:

- I -- arruamento – a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública;
- II -- loteamento urbano – a subdivisão da área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, que não se enquadre no disposto no item de III deste parágrafo;



Câmara Municipal de Volta Redonda
Estado do Rio de Janeiro

Lei Municipal N.º 1413

- III -- desmembramento – a subdivisão da área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial, sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou modifiquem as existentes, sempre respeitadas as dimensões mínimas previstas em Lei;
- IV -- remembramento – a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei.

§ 2º -- A construção de mais de uma economia autônoma, dentro do mesmo lote, constitui desmembramento e só será admitida se daí resultarem, lotes edificáveis, de acordo com a lei.

Art. 2º -- Só serão permitidos parcelamentos nas áreas urbanas e de expansão urbanas.

Parágrafo Único – Para efeito de parcelamento, as áreas não atingidas pelo perímetro urbano ou pelo limite fixado para a área de expansão urbana serão consideradas urbanas após apreciação do IPPU-VR, resguardados os casos em que mereçam parecer contrário por parte do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 3º -- Obedecidas as normas gerais de critérios básicos, de apresentação de projeto, de especificação técnica e de aprovação, previstas em leis e regulamentos, o parcelamento da terra se subordinará às necessidades locais quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento local adequado.

§ 1º -- A Prefeitura Municipal, através do IPPU-VR, poderá limitar a aprovação de parcelamento da terra, ainda que seja apenas para evitar excessivo número de lotes e o conseqüente aumento do investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

§ 2º -- Para os efeitos do disposto no § 1º deste artigo, o parcelamento da terra poderá ser dividido em etapas discriminados no projeto definitivo.

§ 3º -- A Prefeitura Municipal, verificando a existência de uma grande área não parcelada, poderá elaborar, ex-ofício, através do IPPU-VR, um projeto urbanístico disciplinador de sua utilização.

§ 4º -- Os projetos relativos às áreas de que trata o § 3º deverão atender às especificações contidas no projeto urbanístico, quando houver; não havendo projeto urbanístico, deverão ser obedecidas as normas da Lei sobre o Parcelamento da terra.



Câmara Municipal de Volta Redonda
Estado do Rio de Janeiro

Lei Municipal N.º 1413

Art. 4º -- As disposições desta Lei obrigam não só os arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou remembramentos realizados para a venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventário, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens, ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO II

Do Arruamento

Art. 5º -- Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a se obter a melhor disposição para os logradouros públicos, estradas, avenidas, ruas, praças, jardins e parques, e para os lotes, em função de sua localização, destino, uso, edificação e conforme as exigências do Plano Estrutural de Desenvolvimento Integrado e desta Lei.

§ 1º -- Fica sempre a critério da Prefeitura Municipal, qualquer que seja o caso de abertura de logradouro por iniciativa particular, independente de sua zona de localização ou categoria a aceitação ou recusa integral de anteprojeto ou de qualquer de seu detalhes.

§ 2º -- Poderá o poder público municipal, tendo em vista as diretrizes básicas do Plano Estrutural de Desenvolvimento Integrado, as conveniências de circulação, o desenvolvimento provável da região interessada, ou outro motivo de interesse da cidade, impor exigências no sentido de melhorar os arruamentos projetados.

Art. 6º -- O interessado em qualquer arruamento deverá requerer inicialmente que a Prefeitura Municipal forneça, esquematicamente, as diretrizes a serem obedecidas na elaboração do projeto de arruamento, de acordo com as normas estabelecidas no regulamento desta Lei.

§ 1º -- Os critérios serão fornecidos pelo IPPU-VR, ouvidos os órgãos competentes da municipalidade.

§ 2º -- A tramitação dos projetos pedindo critérios para arruamento será disciplinada em regulamento.



Câmara Municipal de Volta Redonda
Estado do Rio de Janeiro

Lei Municipal N.º 1413

Art. 7º -- Com os elementos fornecidos pelo IPPU-VR, o interessado elaborará o projeto e fixará os marcos delimitadores das quadras, após o que pedirá a aprovação do projeto e a concessão do alvará de licença para início das obras, na forma do regulamento.

Art. 8º -- O prazo máximo para aprovação de projetos e expedição do alvará de licença para o início das obras é de 60 (sessenta dias), a contar da data da aceitação do projeto definitivo, elaborado em conformidade com os artigos 6º e 7º desta Lei.]

§ 1º -- A expedição do alvará de licença será precedida de estudo dos elementos fornecidos pelo interessado e da verificação in loco da fixação dos marcos delimitadores das quadras, pelo órgão competente da municipalidade ou seu preposto.

§ 2º -- Findo este prazo, o loteador poderá dar início às obras , mediante comunicação dirigidas ao IPPU-VR.

Art. 9º -- Os terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundação somente terão seu projetos de arruamentos aprovados após terem sido aterrados ou drenados.

Art. 10 -- Como garantia da correta execução, no prazo estipulado, das obras mencionadas no Art. 8º, será hipotecada uma área do terreno a ser arruado, no valor correspondente a 1,5 (uma vez e meia) do custo dos trabalhos a serem realizados.

Parágrafo Único -- Caberá à Prefeitura Municipal a verificação do cálculo do custo das obras e do prazo para sua execução, bem como a delimitação da área a ser hipotecada em garantia.

Art. 11 -- Uma vez aprovado o projeto de arruamento e deferido o processo, será baixado decreto de aprovação, no qual deverão constar:

- I -- as condições em que o arruamento é autorizado;
- II -- as áreas de logradouros e as áreas necessárias ao equipamento comunitário, que se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal, como bens de uso comum, no ato de legislação do parcelamento e sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura Municipal;
- III -- as obras as serem realizadas, com os respectivos prazos;



Câmara Municipal de Volta Redonda
Estado do Rio de Janeiro

Lei Municipal N.º 1413

- IV -- as áreas a serem hipotecadas como garantia da execução das obras referidas no item III deste artigo;
- V -- a indicação de que o decreto serve somente para inscrever o arruamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único – Dentro de 30 (trinta) dias , contados a partir da lavratura do decreto de aprovação, o proprietário o arruador devera apresentar a certidão de inscrição do arruamento no Cartório de Registro de Imóveis, para que:

- I -- seja feita a escritura de hipoteca das áreas postas como garantia da execução das obras indicadas no Art. 8º desta Lei.
- II -- seja feita doação das áreas de uso comum à Prefeitura Municipal;
- III -- seja emitido o alvará de licença para execução do arruamento, que será averbado no Cartório de Registro de Imóveis, a partir do que se aperfeiçoa a inscrição do arruamento projetado.

Art. 12 -- Depois de aprovado o arruamento e durante a vigência do alvará de licença, o arruador poderá requerer modificação total ou parcial dos planos, de acordo com as normas regulamentares.

§ 1º -- Toda e qualquer modificação, total ou parcial , secundária ou substancial, no plano de arruamento, dependerá de prévia anuência dos titulares de direitos sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, quando houver.

§ 2º -- O desmembramento de qualquer área de terreno resultante de um arruamento será considerado como loteamento e, como tal, sujeito aos dispositivos aplicáveis a essa forma de parcelamento da terra.

Art. 13 -- Uma vez realizadas as obras de que trata o Art. 8º, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas hipotecadas.

Parágrafo Único – A liberação das áreas hipotecadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.



Câmara Municipal de Volta Redonda
Estado do Rio de Janeiro

Lei Municipal N.º 1413

Art. 14 -- Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 3(três) anos, a contar da data da escritura, o Município as executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas hipotecadas.

Parágrafo Único – Essas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma prescritos pela legislação em vigor.

Art. 15 -- Serão entregues ao Município 15% (quinze por cento) da área total de cada projeto, deduzidas as áreas utilizadas pelas vias públicas e as necessárias às obras de saneamento e infra-estruturas de serviços públicos.

§ 1º -- A área a ser recebida será determinada pelo IPPU-VR por ocasião de pedidos de critérios básicos e consulta prévia.

§ 2º -- Fica o Poder Executivo autorizado a dispor, exclusivamente para fins de utilidade pública, das áreas recebidas nos termos deste artigo.

Art. 16 -- A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as áreas existentes nos lotes e a planta aprovada será exclusivamente do loteador.

Art. 17 -- Nas áreas urbanas ou de expansão urbana as seções transversais das ruas terão as larguras previstas na Lei nº 1411 *(Lei sobre o Plano Estrutural de Desenvolvimento Integrado).

§ 1º -- As ruas particulares deverão ter comprimento máximo de 100,00 m (cem metros) e dispor de possibilidade de retorno ao seu final, cuja solução será apreciada com base no disposto no Plano Estrutural de Desenvolvimento Integrado.

§ 2º -- As ruas de pedestres deverão ter acesso eventual para veículos de serviços públicos, exigindo-se também solução de retorno ao seu final, conforme disposto no Plano Estrutural de Desenvolvimento Integrado.



Câmara Municipal de Volta Redonda
Estado do Rio de Janeiro

Lei Municipal N.º 1413

CAPÍTULO III

Do Loteamento

Art. 18 -- O interessado em lotear terrenos já arruados é obrigado a requerer a aprovação do projeto, mencionando sempre a planta oficial ou registrada de que faz parte o terreno, na forma regulamentar.

Art. 19 -- O prazo máximo para aprovação do projeto de loteamento é de 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua apresentação à Prefeitura Municipal, não se computando o prazo que o interessado levar para atender qualquer solicitação da Prefeitura Municipal ou ainda por motivo de força maior, devidamente justificado no próprio processo.

Art. 20 -- Caso os terrenos a lotear não estejam arruados, o interessado deverá primeiramente cumprir as exigências legais relativas ao arruamento, podendo apresentar, junto ao seu projeto definitivo, o de loteamento, observadas as disposições contidas nesta Lei.

Art. 21 -- Em todos os loteamentos ou desmembramentos de terrenos a serem realizados neste Município, os lotes deverão possuir as dimensões mínimas e se distribuir nas proporções estabelecidas na tabela anexa a esta Lei.

§ 1º -- Caso se deseje adotar para os lotes dimensões diferentes das estabelecidas na tabela, deverão ser seguidos os gráficos anexos a esta Lei.

§ 2º -- A determinação das dimensões dos lotes não situados em zonas contidas na tabela será feita pelo IPPU-VR, que deverá estabelecer relacionamento com uma das zonas previstas na mesma.

§ 3º -- Qualquer que seja o tamanho do lote, a testada deverá ser proporcional, servindo como referência as relações constantes da tabela.

§ 4º -- As dimensões indicadas na tabela deverão ser encaradas como limites mínimos, desde que mantida as proporções estabelecidas nos gráficos.

Art. 22 -- Aprovado o loteamento, será baixado decreto na forma prevista pelo artigo 11 desta Lei.



Câmara Municipal de Volta Redonda
Estado do Rio de Janeiro

Lei Municipal N.º 1413

Art. 23 -- Nas vias públicas em que se exija recuo de construção, os lotes que se situarem nas esquinas deverão ter testadas mínimas acrescidas da metragem correspondente a esse afastamento.

Art. 24 -- Em qualquer tempo, poderá ser requerida a modificação do loteamento, devendo o pedido atender à regulamentação estabelecida.

Parágrafo Único – No caso de o loteador não ser mais o proprietário, ou ter compromissado o lote que venha a ser atingido pela modificação do loteamento, o pedido dependerá da prévia anuência, por escrito, dos titulares de direito dos lotes vendidos ou prometidos à venda.

CAPÍTULO IV

Disposições Finais

Art. 25 -- Todos os desmembramentos de terrenos no Município de Volta Redonda, a qualquer título, deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, na forma regulamentar.

Art. 26 -- O pedido de desmembramento será dirigido ao Prefeito, instruído com os documentos exigidos pela regulamentação e segundo a tramitação nela estabelecida.

Art. 27 -- Os arruamentos, loteamentos ou desmembramentos efetuados sem autorização da Prefeitura Municipal estarão sujeitos a multa, sem prejuízo das demais cominações legais.

Parágrafo Único – As multas por infrações aos dispositivos desta Lei serão fixadas em regulamento, com base no salário mínimo vigente no Município.

Art. 28 -- Não serão fornecidos alvarás de licenças para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura Municipal.

Art. 29 -- Nenhum benefício do poder público municipal será estendido a terrenos arruados ou loteados sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.



Câmara Municipal de Volta Redonda
Estado do Rio de Janeiro

Lei Municipal N.º 1413

Art. 30 -- Nas desapropriações não se indenizará as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados, ou loteáveis para fins de indenização, as glebas que forem arruadas, loteadas ou desmembradas sem autorização municipal.

Art. 31 -- Esta Lei entrará em vigor à 1º de fevereiro de 1977, revogadas as disposições em contrário.

Volta Redonda

Nelson dos Santos Gonçalves
Prefeito Municipal



Tabela – A que se refere o Art. 21
Dimensões Mínimas dos Lotes

Categoria do Lote	Área do Lote (m ²)	Testada do Lote (m)	PERCENTUAIS DE LOTE DE CADA TIPO POR ZONA							
			ZI-1	ZI-2	ZH-1	ZH-2	ZH-3	ZR-1	ZR-2	ZR(X)
A	5.000	50						70	10	10
B	3.000	50	20					30	80	80
C	1.000	20	70	10		10	10		10	10
D	500	15	10	20		80	80			
E	300	12		70	70	10	10			
F	260	10			30					



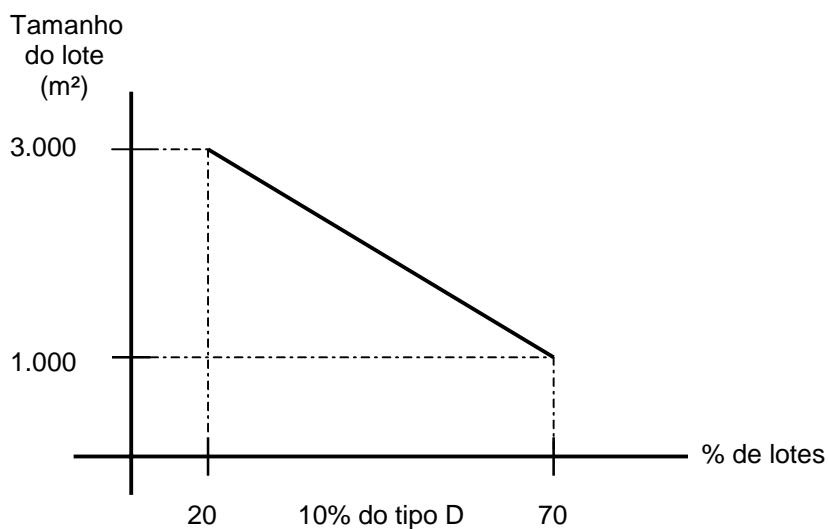
Câmara Municipal de Volta Redonda
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Presidente

Anexo II da Lei 1413

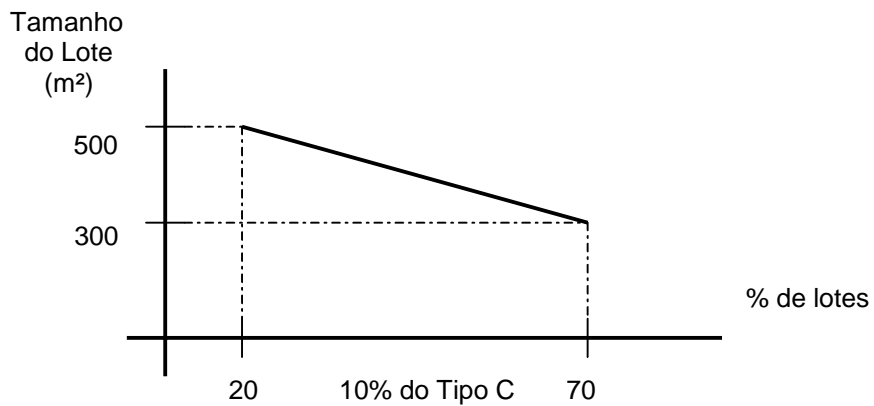
Gráfico – A que se refere o Art. 21

Distribuição Proporcional dos Lotes

Para ZI-1



Para ZI-2

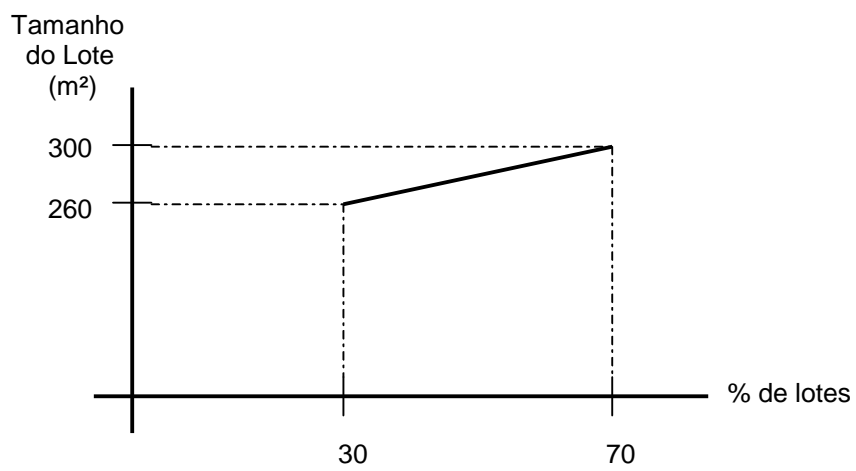




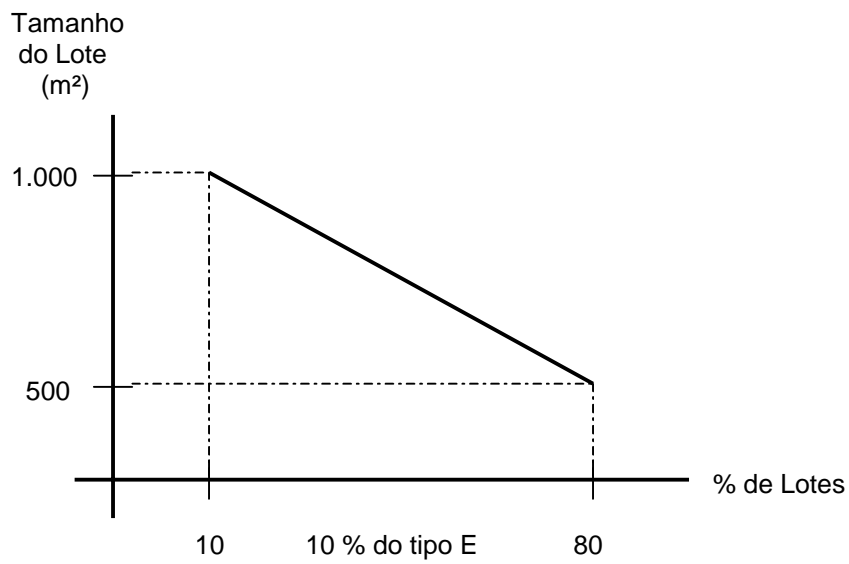
Câmara Municipal de Volta Redonda
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Presidente

Anexo III da Lei 1413

Para ZH-1



Para ZH-2

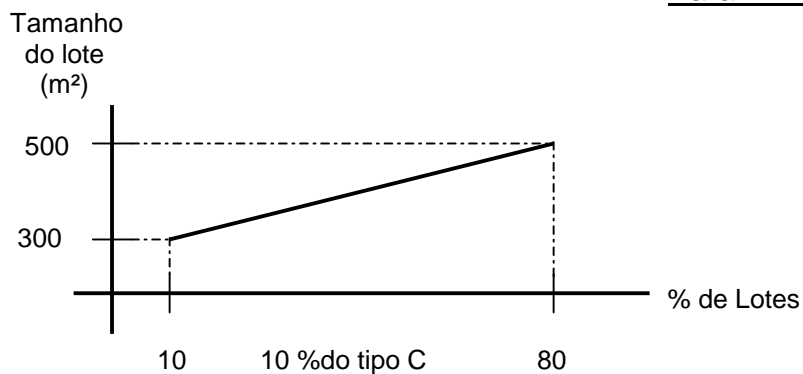




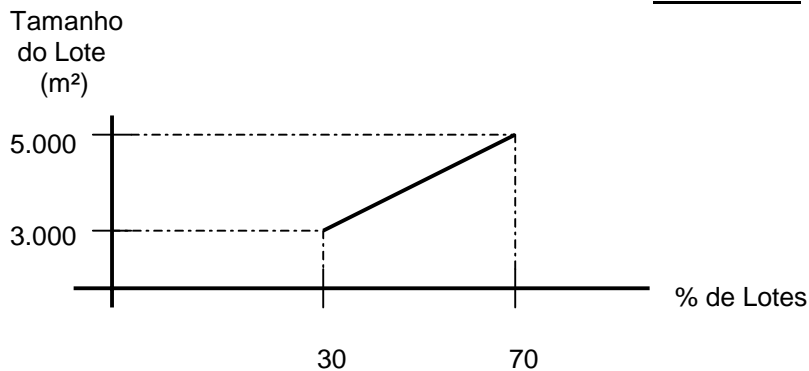
Câmara Municipal de Volta Redonda
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Presidente

Anexo IV da Lei 1413

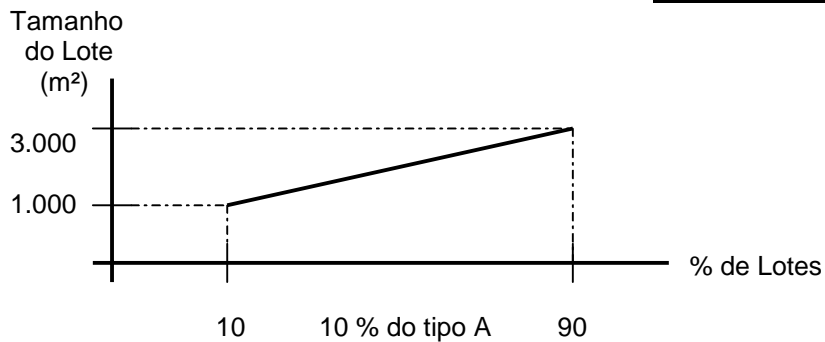
Para ZH-3



Para ZR-1



Para ZR-2 e ZR(x)





Câmara Municipal de Volta Redonda
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Presidente

SUMÁRIO

ARTIGOS

Capítulo	I	--	Disposições Preliminares	1º ao 4º
Capítulo	II	--	Do Arruamento	5º a 17
Capítulo	III	--	Do Loteamento	18 a 24
Capítulo	IV	--	Disposições Finais	25 a 31
Anexo	I	--	Tabela/Dimensões Mínimas dos Lotes	
Anexo	II	--	Gráficos/Distribuição Proporcional dos Lotes	