



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRAL
GABINETE DO PREFEITO



LEI Nº 1.351, DE 04 DE DEZEMBRO DE 2023.

Dispõe sobre o parcelamento do solo para regularização e criação de chácaras de recreio e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PINHEIRAL;

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

Art. 1º - A regularização e o parcelamento do solo para fins de criação de chácaras de recreio é regido por esta Lei.

Art. 2º - A criação das chácaras de recreio no Município de Pinheiral/RJ será feita mediante implantação de loteamentos residenciais abertos ou fechados (condomínios), localizados na área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, com infraestrutura básica e todos os custos pagos pelo proprietário do loteamento e/ou respectivo adquirente.

§ 1º - Considera-se Loteamento para efeito desta Lei a subdivisão de glebas em lotes destinados a chácaras de recreio, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros ou prolongamento, circulação ou ampliação das vias existentes ou ainda desmembramentos de áreas com frentes contíguas para vias existentes.

§ 2º - Considera-se chácara de recreio cada um dos lotes resultantes da subdivisão descrita no § 1º, servidos de infraestrutura básica e que atendam às dimensões mínimas de 1.000 m² (mil metros quadrados), com frente de 15 m (quinze metros).



§ 3º - Consideram-se loteamentos abertos ou fechados de chácaras, o condomínio horizontal residencial, formado por edificações independentes localizadas em terrenos de uso privado e dotado de infraestrutura e serviços comuns mantidos pela municipalidade.

§ 4º - Considera-se infraestrutura básica os equipamentos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário e abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e cascalhamento de vias de circulação.

I – Em relação ao esgotamento sanitário, o loteador/responsável deverá realizar apresentação e execução de projeto de tratamento dos dejetos de forma individual ou coletiva com prévia manifestação técnica, pela aprovação, do órgão Ambiental e Departamento, conforme o caso específico. Nesse caso, caso seja utilizado o tratamento individual, este deverá operar-se através de fossa séptica devidamente aprovada pelos órgãos ambientais competentes.

II – Em relação ao fornecimento de água, o loteador/responsável deverá realizar apresentação e execução de projeto de rede de fornecimento e distribuição de água potável e respectiva rede ou sistema autônomo de abastecimento individual, sempre com manifestação técnica, pela aprovação do Departamento ou órgão competente e órgão ambiental competente. Nesse caso, caso seja utilizado o abastecimento de água individual, este deverá operar-se através de perfuração de poço ou outorga de nascente, devidamente aprovada pelos órgãos ambientais competentes.

III - Em relação à drenagem e águas pluviais, o loteador/responsável deverá realizar apresentação e execução de projeto do sistema de drenagem, calhas, escoamento ou sistema de galerias aprovados pelo Departamento Municipal de Serviços e Obras, ou pelo órgão municipal/estadual responsável;



§ 5º - Em casos de pavimentação asfáltica futura, nas vias de circulação, as despesas deverão ser suportadas pelos proprietários ou pelo empreendedor.

Art. 3º - Os loteamentos regulamentados por esta Lei serão implantados em solo declarado como integrante da zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica.

Parágrafo Único - Os projetos fora da zona urbana obedecerão as regras de parcelamento de solo em área rural.

Art. 4º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 1º - As áreas que tenham exibido condições impróprias para construção, mas que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do Órgão ambiental competente, para pleitear aprovação de seus projetos de Regularização/Loteamento.



§ 2º - As áreas sujeitas à fiscalização de órgãos ambientais federais e estaduais deverão apresentar o licenciamento do empreendimento.

Art. 5º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - áreas destinadas a espaços livres de uso público e com no mínimo 5% da área do loteamento;

II - área mínima de lote com 1.000 m² (mil metros quadrados) e com 15 m (quinze metros) lineares de frente, para cada chácara;

III - destinação de 10% da área do loteamento para preservação como área verde;

IV – proibição de desmembramento com lotes resultantes de área menor que 1.000m² (mil metros quadrados);

V - vias com leito de 07 (sete) metros de largura e calçadas em ambos lados com 1,5 m feitas com piso permeável, preferencialmente grama;

VI - via de acesso ao Loteamento deverá estar de acordo com as normas de segurança de trânsito;

VII - logradouros, quadras e lotes, demarcados com instalação de marcos em concreto e devidamente identificados;

VIII - realização das obras de infraestrutura básica, a saber: energia elétrica, de escoamento das águas pluviais, e vias de circulação cascalhadas;



IX - atendimento às normas técnicas de acessibilidade nas áreas comuns destinadas a espaços livres, como praças, parques ou lazer;

Parágrafo Único - Os projetos de loteamentos fechados atenderão, além dos requisitos gerais fixados neste artigo, os seguintes requisitos específicos:

I - formar associação dos moradores e sua respectiva convenção de condomínio;

II - disponibilizar depósito para armazenamento de resíduos sólidos, compatível com a população do condomínio, com acesso independente para a retirada dos resíduos;

III - edificações com no máximo 02 pavimentos;

IV - coeficiente de ocupação de 50%.

Art. 6º - Deverão ser mantidas sob proteção as áreas que margeiam os cursos d'água, considerados de preservação permanente e, dentro delas, as áreas reservadas de domínio da União (Art. 20, III, CF e artigo 11, do Decreto Lei n. 24.343/34 - Código das Águas), insusceptíveis de qualquer forma de apropriação, bem como respeitados os limites e distâncias estabelecidos pela legislação hierarquicamente superior, para os cursos d'água.

Art. 7º - Os projetos de loteamentos para fins de chacreamento devem observar o estabelecido nesta Lei e conter, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, exigidas pelo Órgão Municipal competente;



III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - mapa com sobreposição do projeto urbanístico em imagem real da área loteada;

V - declaração do órgão ambiental competente da viabilidade de execução do parcelamento na área proposta ou das restrições porventura existentes.

Art. 8º - Os requerimentos para aprovação final dos projetos de Loteamento deverão vir assinados pelos proprietários e estar acompanhados dos seguintes documentos:

I - 4 (quatro) cópias impressas e uma versão digital compatível com o sistema utilizado pelo Município de Pinheiral do projeto de Loteamento, na escala 1:1000, assinadas pelos proprietários e responsável técnico credenciado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração de 3 (três) anos;

II - certidão da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente a menos de 30 (trinta) dias;

III - certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais referentes ao imóvel objeto do loteamento;

IV - certidão negativa de ônus reais referente ao imóvel expedida a menos de 30 (trinta) dias;

V - certidão negativa de ações reais referente ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, expedida a menos de 30 (trinta) dias.



§ 1º - Os desenhos conterão, pelo menos:

I - a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças; a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

V - curvas de nível.

VI - indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área verde, da área do sistema viário e dos espaços livres e de lazer, de uso comum, com suas respectivas porcentagens.

§ 2º - O memorial descritivo conterá, pelo menos:

I - a descrição sucinta do Loteamento, com as suas características e a indicação das áreas de uso comum como espaço livre e de lazer e verde;

II - as condições urbanísticas do Loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

§ 3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que as certidões apresentadas como atuais não têm mais correspondência com os registros e averbações cartorárias



do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas de pleno direito tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

Art. 9º - O Órgão Municipal competente terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir do protocolo de requerimento para aprovação, apresentado nos termos do capítulo anterior, para apreciar previamente o projeto de Loteamento e o mesmo prazo para o Concidade.

Parágrafo Único - Caso seja necessário, quaisquer adequações, licenças ou estudos, como o impacto de vizinhança, o prazo a que se refere o *caput* do presente artigo passará a contar assim que atendidas as solicitações.

Art. 10 - O órgão municipal competente, observada a conveniência e a oportunidade, decidirá pela pré-aprovação ou não do projeto de loteamento e da decisão notificará o loteador por carta com aviso de recebimento ou por e-mail cadastrado, com confirmação de recebimento.

§ 1º - A decisão deverá ser fundamentada, devendo especificar, no caso de não aprovação, as irregularidades ou requisitos desatendidos ou a falta de conveniência ou oportunidade do projeto, segundo critérios econômicos-sociais, urbanísticos ou ambientais.

§ 2º - Quando a irregularidade referir-se a ausência de documentos, o órgão competente poderá facultar ao requerente prazo de 30 (trinta) dias para que a deficiência seja suprida.

§ 3º - A abertura de prazo para complementação de documentos fará reiniciar o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.



§ 4º - Da decisão de pré-aprovação, cabe recurso, no prazo de 10 dias, à Secretaria de Infraestrutura.

§ 5º - Os projetos desaprovados que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da Municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

Art. 11 - O projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação definitiva do projeto, aprovada nos termos dos artigos antecedentes, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Art. 12 - No caso de loteamentos/desmembramentos de chácaras já existentes e consolidadas há mais de 05 (cinco) anos, as mesmas deverão ser regularizadas perante a Prefeitura Municipal de Pinheiral/RJ, mediante enquadramento nos quesitos mínimos já estabelecidos nesta Lei, ou seja:

I - área mínima de lote com 1.000 m² (mil metros quadrados) e com 15 m (quinze metros) lineares de frente, para cada chacara;

II - destinação de 10% da área para preservação como área verde, para o caso de loteamento;

III - proibição de desmembramento com lotes resultantes de área menor que 1.000m² (mil metros quadrados);

IV - vias com leito de 07 (sete) metros de largura e calçadas em ambos lados com 1,5 m feitas com piso permeável, preferencialmente grama;

V - via de acesso ao Loteamento / Desmembramento deverá estar de acordo com as normas de segurança de trânsito;



VI - logradouros, quadras e lotes, demarcados com instalação de marcos em concreto e devidamente identificados;

VII - realização das obras de infraestrutura básica, a saber: energia elétrica, de escoamento das águas pluviais, e vias de circulação cascalhadas;

VIII – atendimento às normas técnicas de acessibilidade nas áreas comuns destinadas a espaços livres, como praças, parques ou lazer.

a) Em relação ao esgotamento sanitário, o loteador/responsável deverá realizar apresentação e execução de projeto de tratamento dos dejetos de forma individual ou coletiva com prévia manifestação técnica, pela aprovação, do órgão Ambiental e Departamento, conforme o caso específico. Nesse caso, caso seja utilizado o tratamento individual, este deverá operar-se através de fossa séptica devidamente aprovada pelos órgãos ambientais competentes.

b) Em relação ao fornecimento de água, o loteador/responsável deverá realizar apresentação e execução de projeto de rede de fornecimento e distribuição de água potável e respectiva rede ou sistema autônomo de abastecimento individual, sempre com manifestação técnica, pela aprovação, do Departamento ou órgão competente e órgão ambiental competente. Nesse caso, caso seja utilizado o abastecimento de água individual, este deverá operar-se através de perfuração de poço ou outorga de nascente, devidamente aprovada pelos órgãos ambientais competentes;

c) Em relação à drenagem e águas pluviais, o loteador/responsável deverá realizar apresentação e execução de projeto do sistema de drenagem, calhas, escoamento ou sistema de galerias aprovados pelo Departamento Municipal de Serviços e Obras, ou pelo órgão municipal / estadual responsável.



Art. 13 - O responsável pelo empreendimento fica obrigado por:

I - fornecer, a cada um dos adquirentes, uma cópia do projeto e memorial descritivo, para que cumpram integralmente a parcela de obrigação assumida com a compra;

II - fornecer, a cada um dos futuros adquirentes, de forma individualizada e constando o recebimento no contrato em destaque, de todas as informações, restrições e obras de conservação e proteção ao solo e ao meio ambiente ou quaisquer outras recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação;

III - constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou lote;

IV - executar todas as obras de infraestrutura básica no prazo estipulado;

V - executar todas as formalidades legais necessárias ao registro do loteamento.

Art. 14 - Aos condomínios fechados de chácaras de recreio, aplicam-se, no que couber, por analogia, o disposto no Código Civil Brasileiro, em relação aos condomínios edifícios, e na Lei nº 4.591/64.

Art. 15 - A implantação dos Condomínios Fechados não poderá interromper o Sistema Viário existente ou projetado.

Art. 16 - Os Condomínios Fechados não poderão ter mais de 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados) de área total.



Parágrafo único. Condomínios fechados e contíguos, cujo somatório das áreas totais dos empreendimentos for maior que 250.000 m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), deverão ser separados por um logradouro público.

Art. 17 - Compete aos Condomínios, com relação às suas áreas internas:

I - sistema de coleta de resíduos sólidos em recipiente próprio, colocado na entrada do condomínio ou frente dos lotes em área apropriada para os resíduos;

II - Manutenção da infraestrutura condominial, incluindo vias de circulação interna, e das áreas e equipamentos comuns;

III - Quitação tributária das unidades autônomas e áreas comuns;

IV - Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, se necessário.

Art. 18 - Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos tributos municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

Parágrafo Único - As áreas comuns serão tributadas pelo Município, figurando o condomínio como contribuinte e os condôminos como responsáveis solidários.

Art. 19 - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes a aquisição de unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio, que contemplará, além dos dispositivos de observância obrigatória estabelecidos pela legislação civil, no mínimo, as seguintes obrigações:



I - vedação à construção de prédio ou à utilização não residencial no Loteamento;

II - obrigatoriedade de observância dos seguintes recuos mínimos, em relação à construção residencial:

a) recuo da frente: 6 m (seis) metros, medidos à partir da rua de acesso ao lote; e

b) recuos laterais: 2 m (dois) metros de cada lado, medidos à partir das divisas laterais.

III - vedação a construções com mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com altura máxima permitida para as construções, de 8m (oito) metros acima do terreno natural;

IV - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura de 2,20m;

V - proibição de que a área de projeção horizontal da construção ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área total do lote;

VI - obrigatoriedade de que as construções e as pavimentações a serem feitas nos lotes, garantam que 30% (trinta por cento) da área do terreno permaneçam como área permeável.

VII - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo condômino, quando necessário;



VIII – obrigatoriedade para os proprietários de manter os lotes limpos com vegetação aparada; e

IX - obrigatoriedade de que o condomínio responda pela preservação ambiental e das áreas comuns, nos limites exigidos por esta Lei.

Art. 20 - A constituição da convenção de condomínio deverá ser elaborada antes que sejam vendidos 10% (dez por cento) dos lotes.

Parágrafo Único - A convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 21 - O responsável pelo empreendimento fica investido em todas as obrigações da função de síndico, enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes.

§ 1º - Ultrapassado o limite de 50% (cinquenta por cento), o responsável terá prazo de 30 (trinta) dias para convocar Assembleia Geral destinada a eleição do síndico e pessoal de apoio.

§ 2º - Enquanto não empossados os eleitos, o responsável pelo empreendimento continuará investido nas funções.

Art. 22 - O projeto cuja execução não for concluída no prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados do ato de aprovação do projeto, resultará em multa para o responsável pelo empreendimento.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRAL
GABINETE DO PREFEITO



Art. 23 - Os proprietários ou loteadores dos projetos inexecutados ou inacabados dentro do cronograma legal ficarão impedidos de pleitear nova autorização para chacreamento, ainda que sobre outra área, pelo prazo de 3 (três) anos.

Art. 24 - O início de comercialização dos lotes não poderá ocorrer antes do registro do loteamento.

Art. 25 - Como garantia das obrigações de fazer do chacreamento aprovado, será exigida a apresentação de garantia financeira adequada.

Art. 26 - Nos condomínios fechados, as vias de circulação e as áreas comuns são propriedade privada do condomínio e não passam para o domínio público.

Art. 27 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Pinheiral, 04 de dezembro de 2023.

EDNARDO BARBOSA OLIVEIRA
PREFEITO