

# *Câmara Municipal de Quatis*

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LEI Nº 004, DE 28 DE JANEIRO DE 1993.

INSTITUI EM CARÁTER TRANSITÓRIO NOR-  
MAS GERAIS E PADRÕES DE PARCELAMENTO  
DO SOLO PARA O MUNICÍPIO DE QUATIS E  
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Quatis, no Estado do Rio de Janeiro, aprova e, o Prefei-  
to Municipal, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista o disposto no  
Artigo 37, inciso IX da Constituição Federal, sanciona a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei tem por finalidade instituir em caráter transi-  
tório normas gerais e padrões sobre parcelamento do solo urbano, nas áreas ur-  
banas do Município.

Art. 2º - O Parcelamento do Solo, o desmembramento, o remembramen-  
to e o loteamento de áreas dependerão da anuência prévia da Prefeitura Municipi-  
pal, respeitando o disposto nesta Lei e nas Legislações Complementares perti-  
nentes.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal fiscalizará, no que lhe  
caber, o estrito cumprimento das exigências relativas às atividades referidas  
no caput deste artigo.

## CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

DA APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO

Art. 3º - O Parcelamento do Solo fica sujeito à aprovação da Prefeitura, por seu órgão competente, nos termos das Disposições contidas nesta Lei e nas demais pertinentes, em especial na Lei Federal Nº 6766/79.

Art. 4º - A tramitação dos processos de loteamento e desmembramento compreenderá as seguintes etapas:

I - solicitação de Diretrizes Básicas para o projeto, por parte do interessado, à Prefeitura Municipal, através de formulário próprio acompanhado da planta do imóvel;

II - apresentação do projeto para exame e aprovação da Prefeitura Municipal em estrita observância às Diretrizes fixadas na etapa anterior, acompanhando do respectivo título de propriedade do imóvel e de certidão negativa de débitos de tributos municipais relativa ao loteador e ao imóvel em questão;

III - análise, aprovação e expedição de Licença mediante assinatura do Termo de Compromisso e Hipoteca de área pelo loteador, conforme regulamentação;

IV - vistoria periódica e vistoria final para a expedição da certidão de conclusão das obras que constitui o "Termo de Aceite", liberação das hipotecas e arquivamento do Processo.

§ 1º - A planta do imóvel tratada no Inciso I deste Artigo deverá ser apresentada pelo proprietário e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, indicando a situação do imóvel a parcelar, suas dimensões, confrontações, topografia e demais elementos físicos indispensáveis à elaboração das Diretrizes solicitadas.

§ 2º - Os projetos de loteamentos serão apresentados pelo proprietário e por responsável técnico, profissional com registro no CREA e na Prefeitura Municipal, em cópia heliográfica consistindo de planta geral, planta de

# *Câmara Municipal de Quatis*

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

lhado do projeto indicando e dimensionando arruamentos, quadras, lotes, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, elementos físicos e geográficos além dos projetos de água potável, águas pluviais, esgotamento sanitário e de outras obras ou serviços, a critério da Prefeitura conforme definido nas Diretrizes tratadas no Inciso I deste Artigo e Cronograma Físico Financeiro das obras a serem executadas.

§ 3º - Os projetos de desmembramento ou remembramento serão apresentados em duas cópias, indicando a situação atual e situação proposta, com todas as cotas, ângulos, áreas e outras informações pertinentes.

§ 4º - Os desmembramentos ou remembramentos decorrentes de projetos de edificação serão aprovados simultaneamente com a licença para a obra devendo vir instruídos dos elementos mínimos listados no parágrafo anterior.

§ 5º - Uma vez aprovado o Projeto de Loteamento com o deferimento do processo a ele pertinente a emissão do Alvará será baixado Decreto de Aprovação do mesmo, citadas as áreas a serem incorporadas ao patrimônio público, as obras a serem realizadas, os prazos e as áreas hipotecadas.

§ 6º - A licença para execução das obras de loteamento, que constitui o Alvará, terá prazo de validade de 2 anos e poderá ser revalidada, caso as obras já estejam em andamento por um prazo que somado ao anterior perfaga um total de no máximo 5 anos; caso as obras não tenham sido iniciadas, a revalidação dependerá da nova análise à luz das diretrizes atuais.

§ 7º - No Termo de Compromisso citado no Inciso III deste Artigo o loteador obrigará-se a executar à própria custa todas as obras referentes aos projetos apresentados e equipamentos urbanos exigidos e a iniciar a venda dos lotes somente após o Registro do Loteamento.

§ 8º - A critério da municipalidade poderá ser exigido no ato da assinatura do Termo de Compromisso e da aprovação do projeto ao loteador para assegurar a execução de todas as obras exigidas, hipotecar à Prefeitura de áreas de terra, no valor correspondente a 1,5 (um vez e meia) dos custos dos trabalhos a serem realizados, devendo a mesma ser registrada no cartório de imóveis.

§ 9º - O Projeto original do loteamento somente poderá ser modificado mediante requerimento do loteador e a critério da Prefeitura Municipal, desde que não sejam prejudicados os aspectos legais, os parâmetros das Diretrizes Básicas e os adquirentes dos lotes.

SEÇÃO II  
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 5º - Será destinada para uso público área equivalente a no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total sendo 15% (quinze por cento) para equipamentos comunitários e 20% (vinte por cento) para uso público, inclusive ruas, áreas verdes e praças.

Parágrafo Único - A escolha das áreas destinadas a equipamentos comunitários é prerrogativa da Prefeitura, previamente acordada com o loteador.

Art. 6º - o comprimento máximo das quadras será de 350m (trezentos e cinquenta metros).

Parágrafo Único - Para atender a este requisito, poderão ser abertas vias de circulação de pedestres, interligando duas vias locais, providas das respectivas redes de serviços, com largura mínima de 5,00m (cinco metros) e comprimento máximo de 100,00m (cem metros).

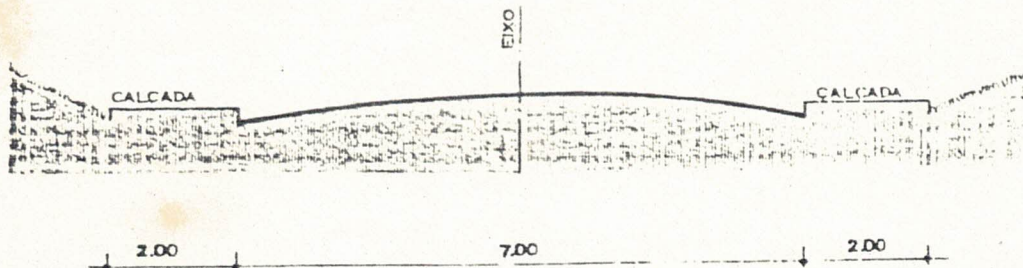
Art. 7º - As vias de circulação do loteamento deverão ser articuladas com vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, e obedecer ao padrão já estabelecido por estas.

Art. 8º - O padrão de via a ser obedecido nos novos loteamentos, respeitado o disposto no Artigo 7º classificado em via principal e secundária será o seguinte:

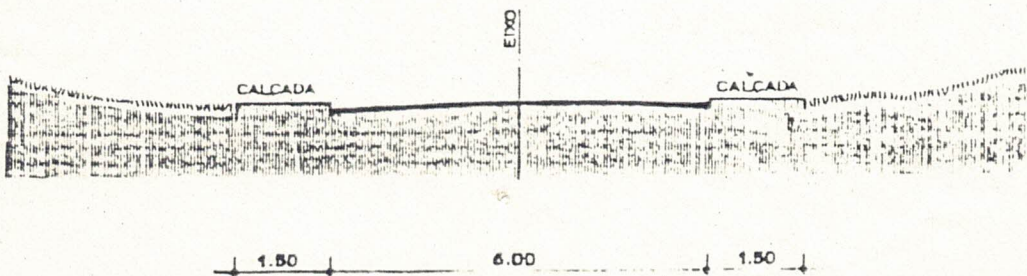
# Câmara Municipal de Quatis

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

## VIA PRINCIPAL



## VIA SECUNDÁRIA



Parágrafo Único - A hierarquização das vias, bem como a articulação com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, será definido por ocasião da emissão das Diretrizes Básicas.

Art. 9º - As vias sem saída não poderão ter comprimento maior que 150,00m (cento e cinquenta metros) medidos a partir de sua ligação com outra via e disporão de praça de retorno com diâmetro mínimo equivalente a 2 vezes a largura da pista.

Art. 10 - Nas interseções das vias, as esquinas serão formadas pela concordância de arcos de círculo com 8,00m (oito metros) de raio mínimo, medidos no eixo das vias.

Art. 11 - Os parcelamentos que contiverem ou albergarem cursos d'água ou drenos naturais, deverão adequar-se às diretrizes que dispõe o Plano respectivo Fiscalização de Rios e Lagoas de domínio estadual aprovado pela Port-

# *Câmara Municipal de Quatis*

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

ria SERLA nº 15 de 18 de Março de 1976 e ainda o que dispõe a Lei Estadual Nº 650 de 11 de Janeiro de 1963 e o Decreto Estadual Nº 2330 de 8 de Janeiro de 1976, além das diretrizes específicas da Prefeitura Municipal para ocupação de fundo de vale.

Parágrafo Único - As faixas das margens das águas correntes e das nascentes, minas e olhos d'água são "não edificáveis" e deverão destinar-se prioritariamente à proteção do solo, às obras de saneamento e de proteção ambiental, ou ainda às vias de tráfego, a critério da Prefeitura.

Art. 12 - Os lotes resultantes de divisão de uma gleba deverão ter área mínima de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (doze metros), devendo esta relação ser mantida, qualquer que seja a área total do lote.

Parágrafo Único - No caso de Parcelamento que por Decreto Municipal, for considerado de Interesse Social, promovido pelo poder público ou através de agentes autorizados do Sistema de Habitação Popular, a Prefeitura poderá admitir lotes com áreas mínimas de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), não se aplicando nestes casos as dimensões mínimas previstas neste Artigo.

Art. 13 - É vedado o desmembramento de lotes originários do qual resultem outros com áreas e testadas inferiores às respectivas dimensões mínimas previstas no Artigo anterior.

Art. 14 - Os loteadores ficam obrigados a entregar os loteamentos com as seguintes obras e equipamentos urbanos conforme exigências discriminadas no Termo de Compromisso.

I - abertura de vias de circulação com meio-fios e pavimentação no mínimo ensaiada e compactada, podendo a municipalidade exigir piso asfáltico, paralelos ou pisos intertravados.

II - demarcação de lotes, quadras e logradouros, com colocação de canteiros de concreto;

# *Câmara Municipal de Quatis*

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

III - obras destinadas a escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, sarjetas e canaletas;

IV - construção do Sistema Público de Coleta de Esgotos Sanitários de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e conforme Portaria Regulamentadora referente ao sistema de fossas sépticas e filtros;

V - construção de Rede de Abastecimento de Água Potável, de acordo com as normas e padrões técnicos definidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e conforme Portaria Regulamentadora do Órgão competente;

VI - obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamento e assoreamento de águas correntes e dormentes, assim como obras de contenção encostas que venham a prejudicar a estabilidade do solo;

VII - construção de extensão da Rede Aérea de Energia Elétrica e Iluminação Pública, conforme normas e padrões exigidos pela Concessionária do Serviço de Energia Elétrica, a critério da Prefeitura

VIII - arborização das vias públicas e das praças, conforme discriminado no Termo de Compromisso.

§ 1º - A Prefeitura Municipal poderá estabelecer quando da emissão das Diretrizes Básicas, suplementarmente, a realização de outras obras que julgar necessárias ao desenvolvimento urbanístico da cidade.

§ 2º - A execução das obras de urbanização dos projetos aprovados de loteamentos será fiscalizada pela Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

§ 3º - As obras previstas neste Artigo deverão ser executadas e concluídas obrigatoriamente dentro do prazo máximo de 2(dois) anos, contados a partir da data de aprovação do projeto de Urbanização, devendo cada etapa ser executada conforme Cronograma-Físico-Financeiro que será aprovado pela Prefeitura Municipal.

# *Câmara Municipal de Quatis*

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

[ 4º - A Rede coleta-coletores de águas deverá ser dimensionada para o volume das águas a ser coletadas de global a ser loteada.

## CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15 - Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 16 - Revoga-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Quatis, 28 de janeiro de 1993.



JOSE LAERTE D'ELIAS

PREFEITO