



## *Câmara Municipal de Quatis*

Estado do Rio de Janeiro

A Câmara Municipal de Quatis, no Estado do Rio de Janeiro, **APROVOU**, e o 1º Vice-Presidente da Câmara Municipal, no uso das atribuições legais, **PROMULGO** a seguinte Lei:

### **LEI Nº. 669 DE 23 DE OUTUBRO DE 2009.**

**EMENTA:                   DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS URBANOS E LOTEAMENTOS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE QUATIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

**Artigo 1º** - Os loteamentos urbanos ou para fins urbanos, reger-se-ão por esta Lei.

§ 1º - Considera-se loteamento urbano, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, que não se enquadre no disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º - Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba urbana em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade, sem que sejam abertos novas vias ou logradouros públicos, e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

§ 3º - Considera-se loteamento fechado o loteamento, que na sua implantação for fechado no todo ou em parte do seu perímetro, com muros, com no mínimo 2,20m de altura.

**Artigo 2º** - Todo loteamento urbano ou para fins urbanos ficam sujeitos à prévia aprovação da Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

§ 1º - Para o exame do loteamento projetado, o interessado deverá apresentar memorial, plantas e demais documentos exigidos pela legislação federal, estadual e municipal pertinentes, atendendo às exigências urbanísticas locais, estabelecidas em Regulamentos Municipais.

§ 2º - A Prefeitura Municipal poderá recusar a aprovação de loteamentos, para evitar excessivo número de lotes ociosos, com o conseqüente aumento de custeio dos serviços.

§ 3º - As obras ou edificações que se iniciarem ou se concluírem em desacordo com as normas urbanísticas locais, ou com a legislação federal e estadual pertinentes, ficam sujeitas a embargo administrativo e à demolição, sem qualquer indenização por parte da Municipalidade.

§ 4º - A edificação de conjuntos habitacionais, compostos de habitações individuais ou coletivas, com mais de 02 (duas) unidades, será equiparada a loteamento para fins desta Lei, necessitando de aprovação prévia da Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

**Artigo 3º** - As vias e arruamentos ou loteamentos, deverão ser dotados dos seguintes melhoramentos:

I - Guias, sarjetas e pavimentação;

II - Galerias de águas pluviais;

III - Rede de água potável, com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, quando a rede for executada no leito carroçável;

IV - Rede de afastamento de esgotos sanitários, com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, quando a rede for executada no leito carroçável;

V - Redes de afastamento de esgoto e águas pluviais em vielas sanitárias;

VI - Redes de energia elétrica domiciliar e iluminação pública.

**Parágrafo Único** - As normas e especificações para execução dos melhoramentos públicos serão estabelecidas pelo Regulamento desta Lei.



## *Câmara Municipal de Quatis*

Estado do Rio de Janeiro

**Artigo 4º** - Além dos requisitos exigidos por lei e pelas diretrizes urbanísticas, os interessados, por ocasião dos pedidos de licença para loteamentos, arruamentos ou conjuntos habitacionais, deverão apresentar, para aprovação, mais os seguintes elementos:

I - Projetos de guias, sarjetas e pavimentação, baseados nas normas e especificações da Prefeitura Municipal de Quatis;

II - Projeto completo da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento;

III - Projeto completo da rede de água potável, incluindo a fonte abastecedora e o volume de alimentação;

IV - Projeto completo da rede de esgotos sanitários, incluindo o local e a forma de lançamento de resíduos ou de tratamento;

V - Projeto completo da rede de energia elétrica, domiciliar e pública, com indicação da fonte produtora;

VI - Previsão de espaço para equipamentos urbanos, para serviços públicos ou de utilidade pública:

a) Para loteamentos urbanos será de 10% (dez por cento) da área total, podendo ser de 5% (cinco por cento), se o empreendedor optar pela construção de uma Escola Municipal de Ensino Infantil (EMEI), nos padrões da Prefeitura, além dos espaços reservados para áreas verdes, com no mínimo 10% (dez por cento) da área total e as reservadas para o sistema viário, devendo a soma das duas últimas terem no mínimo 30% (trinta por cento) da área total;

b) Para loteamentos fechados será de 5% (cinco por cento) da área total, além dos espaços reservados para áreas verdes, com no mínimo 10% (dez por cento) da área total, e as reservadas para o sistema viário, devendo a soma das duas últimas terem no mínimo 30% (trinta por cento) da área total;

c) As áreas de preservação permanente poderão contribuir em 50% (cinquenta por cento), para a formação do índice das áreas verdes ou sistema de lazer, para composição dos percentuais exigidos.

d) As áreas que se referem este inciso serão no mínimo de:

d.1 Para loteamentos urbanos, no mínimo 40% (quarenta por cento) do total da gleba.

d.2 Para loteamentos fechados, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba.

e) Quando se tratar de loteamentos, exclusivamente para fins: Industriais, Comerciais/Serviços, as áreas Institucionais serão dispensadas em sua totalidade e as áreas verdes poderão ser dispensadas a critério do Executivo, até 15% (quinze por cento).

VII - Demonstração técnica da viabilidade de execução pelo proprietário, dos melhoramentos e serviços a que se referem os incisos I a V deste artigo, devendo observar a programação apresentada no pedido de licença;

a) Os projetos de conjuntos habitacionais, entendidos como agrupamento de mais de 30 (trinta) unidades contíguo/vizinhas, deverão ser acompanhados de memorial justificativo de sua localização, em relação à infra-estrutura urbana.

b) O processo de remanejamento será estabelecido em regulamento, tendo em vista as exigências urbanísticas, a valorização da propriedade e o bem-estar social.

c) Os proprietários dos lotes da mesma quadra poderão requerer à Prefeitura Municipal ou órgão competente, em conjunto, o remanejamento para fins deste artigo e seu parágrafo 2º.

**Artigo 5º** - As ruas não poderão ter largura total inferior a 8,00 (oito) metros. As avenidas não poderão ter largura total inferior a 10,00 (dez) metros.



## *Câmara Municipal de Quatis*

Estado do Rio de Janeiro

**Parágrafo único** - As ruas internas de conjuntos habitacionais e loteamentos fechados poderão ter uma largura mínima de 8,00 (oito) metros.

**Artigo 6º** - O comprimento das quadras não poderá exceder a 180,00 (cento e oitenta) metros, exceto para loteamentos com fins industriais.

**Parágrafo único** - Não serão permitidas servidões para passagens de pedestres.

**Artigo 7º** - Passam a integrar o domínio público do município, as vias e praças, os espaços livres e verdes, as áreas destinadas a equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública, desde o momento do registro do loteamento no Serviço de Registro Imobiliário, tornando-se imodificáveis pelo empreendedor, o traçado viário e as descrições urbanísticas estabelecidas para a edificação nos lotes.

§ 1º - A localização e o uso das áreas verdes e das áreas reservadas para equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública, serão indicados pela Prefeitura Municipal através dos seus órgãos competentes, de acordo com as necessidades de cada setor e do município em geral.

§ 2º - Serão consideradas áreas verdes os espaços de uso público, sistema de lazer, com predominância da área plantada.

**Artigo 8º** - Dependerá sempre de prévia aprovação da Prefeitura Municipal ou dos órgãos competentes, o desmembramento de gleba para edificação urbana ou para abertura de qualquer via de comunicação ou logradouro público, ainda que independente de loteamento.

§ 1º - Para efeito desta Lei, considera-se via de comunicação e logradouro público, respectivamente, todo espaço destinado à circulação ou utilização pelo público em geral.

§ 2º - Serão consideradas públicas as ruas e praças, ainda que abertas por particulares, após autorização do poder público, desde que dêem acesso à via pública urbana.

**Artigo 9º** - O loteamento localizado em Zona Predominantemente Residencial, existente a época da edição desse ordenamento, rege-se por esta Lei para ser regularizado.

§ 1º - Para o exame do projeto dos loteamentos narrados no *caput*, além das exigências estabelecidas nos artigos anteriores, deverão os interessados apresentar histórico sobre o mesmo, fornecendo detalhes com comprovação da venda de cada lote (data, nome do comprador e área construída).

§ 2º - Poderá ser aprovado loteamento, desde que demonstrada a impossibilidade técnica de serem cumpridas as exigências fixadas por esta Lei, sem provocar demolição de prédio em mais de 30% (trinta por cento) dos lotes existentes, para os seguintes casos:

I - A porcentagem de área reservada para equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública poderá ser reduzida até a dispensa total;

II - A área reservada para o sistema viário poderá ser menor que 10% (dez por cento) da área total, sem compensação com a área reservada para área verde;

III - As ruas não poderão ter largura total, inferior a 8,00 (oito) metros, quando tratar-se de projeto de loteamento com pedido de autorização para fechamento.

§ 3º - Não será permitida a subdivisão de lotes após a aprovação do loteamento.

§ 4º - Para os lotes existentes, o Executivo Municipal somente emitirá o alvará de construção, o habite-se, a certidão de característica e o certificado de numeração para aqueles lotes que apresentarem a certidão de ônus reais individuais.

**Artigo 10** - Para os fins desta Lei, considera-se loteamento fechado, aquele loteamento fechado com muro, no todo.



## *Câmara Municipal de Quatis*

Estado do Rio de Janeiro

**Artigo 11** - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº. 6.766/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

**Artigo 12** - As áreas destinadas a fins institucionais, para loteamento fechado, sobre as quais não incidirá permissão de uso, nos termos previstos na legislação federal, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, e deverão estar situadas externamente, como também serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, a qual exercerá supletivamente a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

**Artigo 13** - Os lotes comerciais serão definidos por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, não sendo permitido uso comercial em lotes residenciais.

**Parágrafo único** - Quando se tratar de loteamento fechado, os lotes comerciais deverão estar situados externamente.

**Artigo 14** - A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

§ 1º - No ato da solicitação deverá ser especificada a intenção de implantação e da modalidade de loteamento.

§ 2º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

§ 3º - Em novos loteamentos, os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 02,00 (dois) metros.

§ 4º - Em caso de indeferimento do pedido, a Secretaria competente deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

**Artigo 15** - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Quatis seccionarem a gleba, objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser muradas.

**Artigo 16** - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objetos de permissão de uso, por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Quatis, se houver necessidade devidamente comprovada e sem implicar em ressarcimento.

**Artigo 17** - Caberá à Prefeitura Municipal de Quatis a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

**Artigo 18** - As despesas com muro do loteamento fechado, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade dos proprietários dos lotes.

**Artigo 19** - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo, a serem observados para edificações nos lotes de terrenos, deverão atender às exigências definidas pelas leis municipais vigentes, para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

**Artigo 20** - Quando da descaracterização de loteamento fechado com a abertura ao uso público, as áreas objeto de permissão de uso passarão a integrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus.

**Artigo 21** - A presente Lei não se aplica aos loteamentos que na data de sua publicação, já tiverem seus processos protocolados ou aprovados, prevalecendo para estes a legislação anterior, caso queiram se adequar, deverão observar o artigo 9º desta lei.



## *Câmara Municipal de Quatis*

Estado do Rio de Janeiro

**Artigo 22** - Esta Lei será regulamentada por Decreto do Executivo dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contados de sua publicação.

**Parágrafo único** - O regulamento especificará as condições da planta e do memorial descritivo, as normas de aprovação, e especificações técnicas dos serviços públicos, a serem executados pelo loteador, fixando-lhes prazos para conclusão ou as sanções respectivas, bem como a porcentagem destinada a equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública, em função da área total a ser loteada.

**Artigo 23** - Os loteamentos somente poderão ser autorizados após a apresentação da documentação que comprove a individualização e regularização dos lotes juntos ao Registro de Imóveis, e principalmente a quitação das dívidas com impostos junto ao Município, Estado e União.

**Artigo 24** - O não poderá ser aprovado loteamento, sob pena de responsabilidade da autoridade que o fizer, sem observar o dever de preservar meio ambiente ecologicamente equilibrado e combater a poluição, preservando o bem de uso comum do povo e que é essencial à sadia qualidade de vida.

§ 1º - Ainda sob pena de responsabilidade, deverá ser observada, antes da aprovação do projeto de loteamento, a política ambiental brasileira traduzida no Código Florestal (Lei 4.771/65), em especial com relação às áreas de vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora.

§ 2º - As licenças não poderão ser concedidas sem que sejam observadas as regras expressas no Código Florestal, visando preservar a mata ciliar para o Rio Paraíba do Sul de 100,00 (cem) metros em cada margem. E a faixa de mata ciliar para os rios e cursos d'água com menos de 10,00 (dez) metros de largura é de 30,00 (trinta) metros em cada margem e de 50,00 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10,00 (dez) a 50,00 (cinquenta) metros de largura. Nas nascentes e olhos d'água devem ser respeitadas as áreas de preservação permanente, com raio de 50,00 (cinquenta) metros.

**Artigo 25** - Não poderá o Município autorizar ou conceder licenças para remoção de vegetação e/ou construção que violem a legislação federal.

**Artigo 26** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Quatis, 23 de outubro de 2009.

*Nilde Hipólito Filho*

**NILDE HIPÓLITO FILHO**

1º Vice-Presidente