



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

A Câmara Municipal de Quatis, no Estado do Rio de Janeiro, **APROVOU**, e o Prefeito Municipal, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, sanciona a seguinte Lei:

Lei nº 958 de 13 de Dezembro de 2016.

EMENTA: “INSTITUI CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES PARA FINS RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE QUATIS” de autoria do Executivo Municipal.

Art. 1º - Fica instituído o condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana da cidade de Quatis, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os limites urbanísticos e critérios previstos nas Leis incidentes.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º - Considera-se condomínio horizontal de lotes para fins residenciais o empreendimento projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, art. 8º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e no art. 3º do Decreto-Lei 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

Art. 3º - Para efeito de aplicação desta Lei, será adotada a definição de condomínio horizontal de lotes para fins residenciais o modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros ou cercas com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno ou gleba correspondente às áreas comuns destinadas as vias de acesso e recreação.



CAPÍTULO II - DAS DIRETRIZES

Art. 4º - O condomínio horizontal de lotes para fins residenciais deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - os lotes terão área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados);

II - as vias de rolamento dos acessos deverão ter no mínimo largura de 07m (sete metros), com 02m (dois metros) de calçada de cada lado, totalizando 11 (onze) metros;

III - os lotes deverão ter testada média mínima de 08m (oito metros);

IV - todos os lotes deverão ter frente para os acessos internos;

V - possuir estacionamento para visitantes, no mínimo uma vaga para cada 10 (dez) lotes e estacionamento próprio;

VI - o limite de altura da edificação deverá ser de 06m (seis metros), considerando-se limite de altura da edificação a distância vertical entre a cota média do meio-fio e a laje e/ou forro de cobertura do último pavimento, não sendo considerados para análise da altura os volumes de casas de máquinas e reservatórios;

VII - área total do lote ou gleba onde o empreendimento será implantado deverá estar compreendido entre 10.000m² (dez mil metros quadrados) e 150.000m² (cento e cinquenta mil metros quadrados);

VIII - os recuos e afastamentos deverão seguir o disposto Decreto Municipal nº 1.994/2008, sem prejuízo das áreas mínimas de iluminação, insolação e ventilação estipuladas pela Lei Municipal nº 005/1993 e demais legislações que se fizerem pertinentes;

IX - as edificações deverão ter sua fachada voltadas para as vias internas do condomínio;



Câmara Municipal de Quatis
Estado do Rio de Janeiro

X - cada edificação terá como índice de aproveitamento 1,4 em relação ao seu lote;

XI - a taxa de ocupação será de 70% em relação ao seu lote.

Art. 5º - Os condomínios horizontais de lotes para fins residenciais não poderão ser cercados por muros cegos na testada principal para a via pública.

CAPÍTULO III - DA VIABILIDADE E TRAÇADO BÁSICO

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, o interessado deverá solicitar ao Município, através de consulta prévia, a expedição de Viabilidade Urbanística do empreendimento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

a) comprovante de propriedade do terreno ou gleba, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento;

b) planta do imóvel com a determinação exata de:

1. divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, além de estar inserido no contexto urbano;
2. curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;
3. áreas de preservação;
4. nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
5. locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
6. benfeitorias existentes;



Câmara Municipal de Quatis
Estado do Rio de Janeiro

7. identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 1.000 metros partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

8. servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada, conforme Lei Federal nº 6.766/79;

9. arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

10. cálculo da área total do terreno ou gleba;

c) - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente;

1. denominação do condomínio horizontal de lotes para fins residenciais;

2. descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes para fins residenciais com suas características e fixação das zonas a que pertence o terreno ou gleba;

3. indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;

4. condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes para fins residenciais e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções.

d) certidão de inteiro teor do terreno ou gleba, com no máximo de 06 (seis) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;

e) comprovantes de pagamento das taxas municipais;

§1º todos os documentos deverão vir acompanhados das assinaturas do proprietário e/ou empreendedor e dos respectivos responsáveis técnicos.



§2º A Prefeitura Municipal expedirá a Viabilidade Urbanística, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

CAPÍTULO IV - DA APROVAÇÃO

Art. 7º - Após a aprovação da Viabilidade Urbanística, o requerente deverá solicitar a aprovação do condomínio horizontal de lotes, apresentando os seguintes documentos em 01 (uma) cópia impressa e 01 (uma) em meio digital para análise:

I - Projeto geométrico e urbanístico apresentado conforme estabelece as normas de desenho da ABNT;

II - projeto com dimensionamento e perfil longitudinal e transversal, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos;

III - projeto com dimensionamento e perfil longitudinal e transversal, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento e distribuição de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação;

IV - projeto com dimensionamento e perfil longitudinal e transversal, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos;

V - projeto com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas, com perfil longitudinal e transversal;

VI - Projeto detalhados das áreas de recreação e lazer, bem como a arborização do condomínio;

VII - Projeto com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação das vias, áreas de recreação e lazer;



Câmara Municipal de Quatis
Estado do Rio de Janeiro

- VIII** - licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente;
- IX** - solicitação de Licença de Instalação (LI) do empreendimento, a ser emitida pelo órgão ambiental competente.
- X** – Baixa do cadastro do INCRA, quando for o caso.
- XI** - certidão de inteiro teor do terreno ou gleba, com no máximo de 06 (seis) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;
- XII** - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
- XIII** - comprovantes de pagamento das taxas municipais;
- XIV** - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
- a) denominação do condomínio horizontal de lotes para fins residenciais;
 - b) descrição detalhada do condomínio horizontal de lotes para fins residenciais com suas características e fixação das zonas a que pertence o terreno ou gleba;
 - c) indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
 - d) condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, contendo as curvas de nível, elementos fixos e geométricos, quadro de áreas e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
 - e) limites e confrontações, área total do condomínio, área total das unidades autônomas, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;
- XV** – Apresentação do cronograma físico dos serviços e obras;

Parágrafo Único - Todos os documentos deverão vir acompanhados das assinaturas do proprietário e/ou empreendedor e dos respectivos responsáveis técnicos.



Câmara Municipal de Quatis

Estado do Rio de Janeiro

Art. 8º - Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes para fins residenciais poderá prejudicar o escoamento normal das águas pluviais e do corpo hídrico e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Art. 9º - A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Construção dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para o mesmo, observada a entrega de mais 02 (duas) cópias dos projetos e cópia digital atualizada.

CAPÍTULO V - DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 10 - Após a expedição do Alvará de Construção, o empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias, prorrogável por mais 90 (noventa) dias, para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 11 - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os índices de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis.

Art. 12 - É proibido vender lotes antes do registro da incorporação do condomínio horizontal de lotes para fins residenciais no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 100 (cem) UFIQ's e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

§ 2º A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.



CAPÍTULO VI – DO TERMO DE ACEITE

Art. 13 - Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria a fim de emitir o Termo de Aceite.

§ 1º O Termo de Aceite é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º A falta do documento constante no "caput" do artigo, impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio.

§ 3º Apresentação da Licença de Instalação emitida pelo órgão competente.

CAPÍTULO VII - DA HABILITAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL

Art. 14 - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA-RJ ou CAU-RJ, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não.

§ 3º Todos os procedimentos realizados por profissional técnico, vinculado ao CREA ou CAU, deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).



CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15 - Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte cinco por cento) da área total parcelada, para as vias de circulação, áreas não edificáveis e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis, não considerando para tal calculo as áreas não edificantes

Art. 16 - É facultado ao Poder Público permitir a execução de condomínio horizontal de lotes para fins residenciais no perímetro urbano e rural, quando no seu entorno imediato, devendo estes, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) do valor da área, em avaliação pelo poder público, que reverterá ao patrimônio municipal, ou o mesmo percentual ser doado em área física, em local escolhido pelo poder público.

§ 1º Na gleba rural a avaliação de seu valor será dada após a sua transformação em área urbana.

§ 2º A gleba será transformada em lote urbano.

§ 3º O valor obtido na conversão do percentual referido no "caput" do artigo, poderá ser transformado em pecúnia, depositado aos cofres públicos para aquisição, melhorias, reforma ou construção de imóvel.

§ 4º Tratando-se de benfeitorias, poderá o empreendedor, a critério da Administração Pública Municipal, executar as mesmas de forma parcelada, até o limite total de sua obrigação, no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

§ 5º O cumprimento ao estabelecido no "caput" deste artigo, não impede a tramitação da Informação do Plano Diretor, mas é condição "*sine qua non*" para a aprovação do empreendimento.

§ 6º Toda infraestrutura para o abastecimento de água potável, coleta, tratamento e destinação final de efluentes, drenagem pluvial e acessibilidade ao novo lote urbano será de



Câmara Municipal de Quatis
Estado do Rio de Janeiro

responsabilidade do empreendedor.

Art. 17 - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais, área de lazer e recreação e todas as áreas e edificações, bem como as áreas de lazer e recreação que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos, devendo serem alocados na via pública principal de acesso ao condomínio.

§ 2º A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 18 - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes para fins residenciais deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para construções naquela região, seguindo o que determina a legislação vigente.

Art. 19 - Na instituição do condomínio horizontal de lotes para fins residenciais é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, rede coletora de esgotos sanitários e de tratamento de ETE, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 20 - O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o habite-se da obra.

Parágrafo único. A não observância do "caput" deste artigo, acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.





Câmara Municipal de Quatis
Estado do Rio de Janeiro

Art. 21 - A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes para fins residenciais ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso.

Parágrafo único. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

I - a executar, às suas expensas, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 02 (dois) anos;

II - a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

III - permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

IV - Sinalização viária.

Art. 22 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Quatis, 13 de Dezembro de 2016.

RAIMUNDO DE SOUZA
Prefeito Municipal