



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

L E I nº 697

Regula o parcelamento da terra no
Município de Itaguaí, Estado do
Rio de Janeiro.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAGUAÍ, ESTADO DO RIO DE JANEIRO,

Faço saber que a Câmara Municipal, tendo em vista o bem-estar público, aprova e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º - O parcelamento da área urbana do Município de Itaguaí será e
fetuado em estrita obediência aos princípios de organização
do espaço que ensejam a melhoria da qualidade da vida de -
seus habitantes.

Parágrafo Primeiro - O ato de parcelamento é próprio do Poder Público
e será autorizado pela Prefeitura quando e na for
ma que melhor satisfizer o interesse coletivo.

Parágrafo Segundo - A Prefeitura poderá, se for o caso, estabelecer -
no projeto de parcelamento, a realização de obras
complementares visando compatibilizá-lo com a na
tureza circundante.

Parágrafo Terceiro- Os projetos de abertura de logradouro e seus deta
lhes poderão ser aceitos ou recusados, tendo em
vista as diretrizes estabelecidas pelos diferen -
tes aspectos do Plano Diretor de Itaguaí, cabendo
ao órgão municipal competente, determinar a corre
ção das deficiências dos arruamentos projetados.

Art. 2º - Os projetos de abertura de logradouro de iniciativa particu-



Câmara Municipal de Itaguaí

particular deverão ser organizados de maneira a não atingirem nem comprometerem propriedade de terceiros, sejam eles de particulares ou de entidades governamentais, não devendo desses projetos resultar ônus para o Município.

CAPÍTULO II

Do Processo de Aprovação e da Documentação

Art. 3º - A aprovação do parcelamento deverá ser requerida à Prefeitura e apresentados os seguintes elementos, não dispensadas as exigências do Decreto Lei Federal nº 58, de 10 de dezembro de 1937 e as da legislação sanitária do Estado e do Município:

- I - planta do terreno a ser parcelado, com a denominação, situação, limites, área e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;
- II - título de propriedade ou equivalente;
- III - tipo e natureza do empreendimento.

Parágrafo único - O pedido de aprovação deverá obedecer a legislação federal sobre parcelamento.

Art. 4º - Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior, o interessado deverá apresentar 2 (duas) vias da planta do imóvel, em escala de 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:

- I - divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- II - localização dos cursos d'água;
- III - curvas de nível de metro em metro;
- IV - arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais;
- V - bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- VI - construções existentes;
- VII - serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;



- VIII - parecer da Companhia Estadual de Águas e Esgotos (CEDAE) quanto à possibilidade de abastecimento de água potável, coleta de esgotos e destinação de esgotos, em conformi-
- V
- dade com o Decreto Lei nº 553, de 16 de janeiro de 1976. No caso de impossibilidade de fornecimento pela CEDAE, e o requerente propuser solução alternativa, esta deverá - ser apreciada pelas autoridades competentes;
- IX- outras indicações que possam interessar à orientação ge-
ral do parcelamento, em particular o tipo e natureza das construções previstas.

Art. 5º - A Prefeitura traçará na planta apresentada:

- I- as ruas e estradas que compõem o sistema viário básico do Município;
- II- a área e localização aproximada dos espaços abertos necessários à recreação pública, localizadas de forma a preservar as belezas naturais e os sítios de natureza histórica, artística ou arqueológica, a serem valorizados ou preservados.
- III- a área e localização aproximada dos terrenos destinados à escolas e outros usos institucionais, necessários ao equipamento do Município.

Art. 6º - Atendendo as indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto de definitivo, na escala de 1:1.000, em 5 (cinco) vias. Este projeto será assinado por profissional devidamente habilitado - pelo CREA e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

- I - sistema viário e áreas de estacionamento;
- II - destinação das várias áreas compreendidas na propriedade;
- III - indicação da implantação dos edifícios, suas características, número de pisos e número de unidades habitacionais;
- IV - subdivisão em lotes e sua numeração;



Câmara Municipal de Itaguaí

- V - recuos exigidos, devidamente cotados;
- VI - anteprojeto de perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças;
- VII - memorial descritivo e justificativo do projeto, com indicação dos encargos que o requerente se propõe a assumir quanto à infra estrutura e equipamentos;
- VIII - quando os projetos de parcelamentos envolvam obras em praias, rios e lagoas, deverão ser acompanhados do (s) parecer (es) - emitido (s) pelas autoridades competentes (Departamento Nacional de Obras e Saneamento, Departamento Nacional de Portos e Vias Navegáveis, Ministério da Marinha, Ministério da Fazenda, Secretaria Estadual de Engenharia do Meio-Ambiente, Secretaria Estadual de Indústria, Comércio e Turismo).

Art. 7º - Aprovados os elementos constantes do artigo anterior o requerente deverá apresentar, em prazo fixado pela Prefeitura, os seguintes projetos de execução:

- I - projeto de terraplenagens e arruamentos incluindo: planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, - arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas; perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças nas seguintes escalas: horizontal, - 1:1.000 e vertical, 1:100; planta com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e referenciados à RN (referência de nível) existente, se houver; indicação da pavimentação de vias e praças;
- II - projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- III - projeto de sistema de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos;
- IV - projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte a bastecedora e volume;



Câmara Municipal de Itaguaí

- V - projeto de iluminação pública;
- VI - projeto de arborização das vias de comunicação;
- VII - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- VIII - memorial descritivo e justificativo do projeto; estudo econômico e proposta de faseamento.

Art. 8º - Caso aprovado o projeto pela Prefeitura, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

- I- transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer onus para o Município, a propriedade das vias contidas no parcelamento em questão e das demais áreas necessárias aos equipamentos urbanos, de conformidade com o art. 5º desta lei;
 - II- executar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras constantes dos projetos enumerados no art. 7º aprovados pela Prefeitura Municipal;
 - III- facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras e serviços;
 - IV- não outorgar qualquer escritura definitiva de lote, antes de concluídas e aprovadas as obras previstas no item II, e se cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei; ou assumidas no termo de acordo;
 - V - mencionar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas e aprovadas as obras previstas no item II deste artigo, as que a juízo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis à vigilância do terreno e à guarda de materiais.
- Parágrafo Primeiro - As obras a que se refere o item II deste artigo deverão ter início dentro do prazo máximo de um ano, findo o qual caduca a aprovação do parcelamento, -
- salvo se o requerente provar perante a Prefeitura nos 15 (quinze) dias seguintes ao término daquele prazo que a inobservância foi devida à força maior.



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

Parágrafo Segundo- A execução dos trabalhos poderá ser feita por fases, segundo as prioridades estabelecidas pela Prefeitura mas sem prejuízo do prazo fixado no item II.

Art. 9º - Como garantia das obras mencionadas no item II do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, - uma área indicada pela Prefeitura Municipal, correspondente a um terço da área edificável do projeto.

Parágrafo Primeiro - No ato da aprovação do projeto, bem como na escritura de caução, mencionada neste artigo, deverão - estar especificadas, as obras e serviços que o em preendedor fica obrigado a executar no prazo fixado no termo de acordo previsto no art. 8º, findo o qual perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tiver cumprido aquelas exigências.

Parágrafo Segundo - A Prefeitura poderá substituir-se ao titular da licença de parcelamento para por conta e risco deste, fazer executar os trabalhos de urbanização que não tenham sido por ele efetuadas nos prazos fixados, ou para os corrigir ou alterar de harmonia com os projetos aprovados.

Parágrafo Terceiro- A despesa com estes trabalhos será paga através de caução referida neste artigo. Se esta for insuficiente e não se verificar o pagamento voluntário da - diferença no prazo fixado pela Prefeitura, proceder-se-á à cobrança coercitiva, na forma da lei.

Art. 10º- Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado, e após vistoria pelo seu órgão competente, liberará a área caucionada, mediante ex pedição de auto de vistoria e alvará de aprovação.

Parágrafo Único- O requerimento do interessado deverá ser acompanhado - de uma planta final do parcelamento que será considera da oficial para todos os efeitos.



CAPÍTULO III

Disposições Especiais

SEÇÃO I - Das Vias de Comunicação

Art. 112- Fica proibida, nas áreas urbana e rural do Município, a abertura de vias de comunicação sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 122- Nos projetos de arruamento, o traçado nas novas vias deverá - comprovar sua perfeita adequação com a trama viária existente, de modo a satisfazer plenamente as condições de circulação local.

Art. 132- As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão a justar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura. Essas dimensões deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, de acordo com os gabaritos seguintes:

- I- para cada fila de veículo estacionado paralelo à guia 2,50 m.
- II- para cada fila de veículo em movimento (pequena velocidade) - 3,00 m.
- III - para cada fila de veículo em movimento (grande velocidade ou transporte coletivo) - 3,50 m.
- IV -para cada fila de pedestres - 0,75 m.
- V - a extensão das vias em impasse ("cul-de-sac"), somada a da praça de retorno, não deverá exceder de 100 m (cem metros).
- VI - o leito das praças de retorno das vias em impasse deverão ter diâmetro mínimo de 18,00 m (dezoito metros).

Art. 142- As declividades das vias urbanas serão as seguintes:

- máximas : nas vias preferenciais de 6 %
 nas vias secundárias de 10 %
- mínimas : nas vias preferenciais e secundárias. de 0,4 %

Art. 152- Junto às estradas de ferro e às linhas de transmissão de ener



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

energia elétrica é obrigatória a existência de faixas non aedificandi com largura determinada pelas respectivas entidades - responsáveis.

Art. 16º-Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas non aedificandi cuja largura será fixada pela Prefeitura, em conformidade com as determinações da legislação florestal.

SEÇÃO II - Do Aproveitamento do Terreno

Art. 17º-Quando um projeto de arruamento envolver alguma área panorâmica de interesse histórico, arquitetônico, arqueológico e artístico, ou algum aspecto paisagístico, serão obrigatoriamente - postas em prática medidas convenientes para sua necessária defesa, devendo a Prefeitura Municipal, como condição para aprovação do projeto, determinar a construção de mirantes, balaustradas e a realização de qualquer obra porventura necessária, providenciando, outrossim, seja assegurada a perene servidão - pública sobre as mesmas áreas e aspectos.

Art. 18º-Nos projetos de parcelamento, 50% da área total do terreno será destinada ao uso público na forma de logradouros, praças, - jardins, áreas de reserva para equipamentos e serviços urbanos.

Art. 19º-No caso de aproveitamento do terreno em lotes, a área mínima - destes será aquela estabelecida para cada zona na Lei de Zoneamento.

Parágrafo único- Quando não houver determinação específica a área mínima será de:

- I- 300 m² (trezentos metros quadrados) e 12,00 m (doze metros) respectivamente, na área urbana;
- II- 10.000 m² (dez mil metros quadrados) na área rural.

Art. 20º- As áreas de recreação serão determinadas, para cada loteamento, em função da densidade demográfica admitida pela lei de



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

de zoneamento ou, na sua falta, pelas diretrizes dadas pela Prefeitura.

Parágrafo único— Essas áreas não poderão ser inferiores a 10,00 m²/hab. (dez metros quadrados por habitante).

Parágrafo Segundo— Para o cálculo da densidade demográfica será considerado o número de pessoas por família determinado pelo Censo Demográfico.

Art. 21º — Para efeitos da presente lei a ocupação do solo mediante a instituição de condomínio horizontal deverá satisfazer as mesmas regras e exigências estabelecidas para os parcelamentos, à exceção do art. 18, da Seção II, que deverá ter a seguinte redação:

" Em qualquer projeto de condomínio 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno será destinada a uso coletivo na forma de logradouros, praças e jardins, sendo 15% (quinze por cento) doados à Prefeitura como fundos para o estabelecimento de equipamentos e serviços urbanos."

CAPÍTULO IV Disposições Gerais

Art. 22º— Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para a edificação ou inconvenientes para habitação. Não poderão ser arruados, também, terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas (florestais).

Art. 23º— Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem permitida abertura de vias de terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

Art. 24º— A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

lei.

Art. 25º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consen-
timento da Prefeitura.

Art. 26º - Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros pro-
jetados não forem aceitos pela Prefeitura, na forma desta lei,
o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto ter-
ritorial, com relação à área das referidas vias de comunica-
ção e logradouros, como terrenos não edificadas.

Art. 27º - O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante propos-
ta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 28º - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela dife-
rença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha
a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 29º - As infrações da presente lei darão ensejo à cassação do Alva-
rá, a embargo administrativo da obra e à aplicação de multas
fixadas pela Prefeitura.

Art. 30º - Os interessados em loteamento abertos em desacordo com esta
lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de
30 (trinta) dias para adaptar o projeto às suas exigências,
sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

Art. 31º - As licenças para parcelamento do solo que não tenham sido efe-
tivados deverão ser concretizados dentro do prazo de 180 (
cento e oitenta) dias, sob pena de serem declaradas peremp-
tas.

Parágrafo único - Os pedidos de regularização dos parcelamentos não efe-
tivados serão regulados pela lei vigente no momento da
revalidação da licença.



Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

Art. 32º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revoga
das as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ITAGUAÍ,

13/1/1977



Wilson Pedro Francisco

WILSON PEDRO FRANCISCO

Prefeito