Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Itaguaí

A CÂMARA MUNICIPAL DE ITAGUAÍ, pelos seus representantes legais, Decreta e eu, Sanciono a seguinte Lei.

L E I Nº 843

Que regula o parcelamento da terra e os remembramentos no Município de Itaguaí, Estado do Rio de Janeiro.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 1º - O ato de parcelamento é próprio do Poder Público e será autorizado pela Prefeitura quando e na forma que melhor atender ao interesse coletivo, em obediência aos princípios de organização do espaço que ensejem a melhoria de qualidade de vida da população.

Art. 2º - Só serão aprovados arruamentos ou loteamentos que forem a juízo da Prefeitura, julgados próprios para a edificação ou convenientes para urbanização.

§ 1º - Só poderão ser aprovados projetos de loteamentos e permitida abertura de vias em terrenos baixos e alagadiços, ou sujeitos à instabilidade, desde que sejam previamente aterrados e executadas as obras de estabilização ou drenagem necessárias, segundo a Legislação em vigor, a critério da Assessoria de Planejamento da Prefeitura e executados sem ônus para o Município.

§ 2º - Só poderão ser arruados terrenos cujo loteamento não prejudique reservas florestais permanentes, e árvore ou grupos de árvores cuja preservação seja conveniente ao equilíbrio ecológico do Município, ou que, por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de porta sementes, tenham sido declaradas imunes ao corte mediante ato do Poder Público.

§ 3º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou afetados sem prévio consentimento da Prefeitura e dos Órgãos Federais e/ou Estaduais competentes - (DNOS e SERLA), respeitadas as disposições da Legislação Federal e Estadual pertinentes.

Art. 3º - A Prefeitura poderá, se for o caso, estabelecer no projeto de parcelamento, a realização de correções ou obras complementares visando a compatibilizá-lo com a natureza e o sistema urbano circundante.

Seção II

Dos Loteamentos e Logradouros

Art. 4º - Só será permitida a abertura de logradouros, parcelamento e loteamentos de terrenos cuja declividade for inferior a 45º (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive.

Art. 5º - Os projetos para abertura de logradouros, deverão ser analisados pela Prefeitura e organizados de maneira a não atingirem nem comprometerem propriedade de terceiros, sejam eles particulares ou de entidades governamentais, não devendo resultar em ônus para o Município.

Art. 6º - 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 pela Lei.

Art. 7º - Enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura, na forma desta Lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial, com relação à área das referidas vias de comunicação e logradouros.

Art. 8º - Os lotes terão sua área e testada fixadas por valores mínimos, segundo tabela do quadro 2.

Art. 9º - As áreas urbana, rural e de preservação, estão delimitadas em mapas de zoneamento anexos a esta Lei e que dela fazem parte integrante e essencial:

a) - escala 1:50.000 - zoneamento do município;
b) - escala 1:20.000 - zoneamento do município;
c) - escala 1:10.000 - zoneamento do 1º, 2º e 4º Distritos.

Art. 10 - Qualquer projeto de parcelamento na área rural está sujeito à aprovação do Instituto de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

§1º - A prévia aprovação do INCRA não dispensa o projeto de ser também submetido à apreciação da Prefeitura Municipal, nos termos da Lei do Plano Diretor, Lei de Zoneamento e desta Lei de Parcelamento.

Art. 11 - O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 12 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar,em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 13 - As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e à aplicação de multas fixadas pela Prefeitura.

Art. 14 - Os interessados em loteamentos 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. 15 - As licenças para parcelamento do solo que não haja sido efetivado deverá ser concretizado, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de serem declaradas peremptas.

Parágrafo Único - Os pedidos de regularização dos parcelamentos não efetivados serão regulados pela Lei vigente no momento de revalidação da licença.

Seção II
Dos Desmembramentos e Remembramentos

Art. 16 - Os projetos de desmembramento e remembramento deverão ser aprovados pela Prefeitura, que os julgará segundo os princípios determinados pelo Plano

Diretor, Lei de Zoneamento e nesta Lei de Parcelamento.

Art. 17 - os lotes resultantes de um desmembramento deverão ter testada para logradouro público, tendo sua área e testada fixadas por valores mínimos, segendo tabela do quadro 2, da Lei de Zoneamento.

Art. 18 - Nos setores residenciais não será permitido o remembramento de mais de dois lotes.

CAPÍTULO II

Do processo de Aprovação e Documentação

Seção I

Dos Desmembramentos e Remembramentos

Art. 19 - o interessado em desmembrar área inferior à 10.000m^2 (dez mil metros quadrados), deverá apresentar à Prefeitura:

I - Título de propriedade ou Equivalente;

II - Formulário de consulta prévia devidamente respondido;

III - Duas vias da planta do imóvel ou imóveis, na escala 1:1.000, assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habitado pelo CREA e inscrito no Município, contendo

a) divisa da (s) propriedade (s) perfeitamente definidas;

b) arruamentos vizinhos a todo o perímetro com locação exata das vias de comunicação;

c) construções existentes;

d) outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, em particular o tipo e natureza das construções previstas;

Parágrafo Único - Caso seja efetuado desmembramento de área igual ou superior à 10.000m^2 (dez mil metros quadrados) o interessado deverá apresentar o disposto no "CAPUT" deste artigo e a Prefeitura - poderá, a critério do Conselho de Urbanismo, seguir o preceituado - no Artigo 22.

Seção II
Dos Loteamentos

Art. 20 - A aprovação do parcelamento deverá ser requerido à Prefeitura e apresentados os seguintes elementos, não dispensadas as exigências dos demais diplomas úteis da Legislação Estadual e Federal pertinentes.

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;
IV - formulário de consulta prévia para parcelamento devidamente preenchido.

Art. 21 - Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior o interessado deverá apresentar 2(duas) vias da planta do imóvel, em escala 1:1000 com nomes e assinaturas do proprietário ou seu representante legal e do profissional devidamente habilitado pelo CREA.

I - divisas da propriedade perfeitamente definidas;
II - localização dos cursos d'água;
III - curvas a 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 - serviços de utilidade publica existentes no local e adjacências;
VII - construções existentes;
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 conformidade 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, está deverá ser apreciada pela CEDAE e autoridades municipais;
IX - outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento em particular o tipo e natureza das construções previstas.

Art. 22 - 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 arqueologica, 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. 23 - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definido, na escala de 1:1000 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;

V - recuos exigidos, devidamente cotados;

VI - anteprojeto os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças;

VII - memorial descrito e justificativo do projeto, com indicação dos encargos que o requerente se propoe a assumir quanto à infra-estrutura e equipamentos;

VIII - quando os projetos de parcelamentos envolverem obras em praias , rios e lagoas, deverão ser acompanhados do(s) parecer(es) emitido(s) pelas autoridades competentes (Departamento Nacional de Obras de Saneamento, Departamento Nacional de Portos e Vias Navegáveis, Ministério da Marinha, Ministério da Fazenda, Secretária Estadual de Engenharia do Meio Ambiente, Secretária Estadual de Indústria, Comércio e Turismo).

Art. 24 - 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; perfiz 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 alinhamentos 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 de 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 abastecedora e volume;

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. 25 - Caso dada licença de obra de urbanização pela Prefeitura, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I - transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus 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. 23, aprovados pela Prefeitura Municipal;

III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras e serviços;

Parágrafo Único- 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 aprovaçao do parcelamento, salvo se o requerente provar perante a Prefeitura nos 15 (quinze) dias seguintes ao termino daquele prazo que a inobservância foi devida à força maior.

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. 26 - 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 licença das obras de urbanização, bem como na escritura de caução, mencionada neste artigo, deverão estar especificadas, as obras e serviços que o empreendedor 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 efetuados nos prazos fixados, ou para corrigir ou alterar de harmonia com os projetos aprovados.

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

Art. 27 - 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 expedição de auto de vistoria e alvará de aprovação do projeto para efeito de registro no Registro Geral de Imóveis.

Parágrafo Único - o requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma

planta final do parcelamento, em papel vegetal na escala 1:1000, que será considerada oficial para todos os efeitos.

CAPÍTULO III
Disposições Especiais
Seção I
Das vias de Comunicação

Art. 28 - Fica proibida, nas áreas urbanas e rural do Município, a abertura de vias de comunicação sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 29 - Nos projetos de arruamentos, o traçado das novas vias deverá comprovar sua perfeita adequação com a trama viária existente, de modo a satisfazer plenamente as condições de circulação local.

Art. 30 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura. Essas dimensões deverão corresponder aos gabaritos mínimos seguintes:

I - para vias de penetração e distribuição - 12,00m (doze metros);
II - para vias locais - 9,00 (nove metros);
III - para cada fila de veículo estacionado paralelo a guia - 2,50 m;
IV - para cada fila de veículo em movimento (pequena velocidade)-3,00m;
V - para cada fila de veículo em movimento (grande velocidade ou transporte coletivo) - 3,50 m;
VI - para cada fila de pedestres - 0,75 m, sendo a largura mínima do passeio de 1,50 m;
VII - a extensão das vias em impasse ("cul-de-sac"), somada à da praça de retorno, não devera exceder de 100m (cem metros);
VIII - o leito das praças de retorno das vias em impasse deverão ter diâmetro mínimo de 18,00 m(dezoito metros).

Art. 31 - As declividades das vias urbanas serão as seguintes:

- máximas: nas vias preferenciais de 6% (seis por cento)
  nas vias secundárias de 10% (dez por cento);

- mínimas: nas vias preferenciais e secundárias de 0,4% (quatro por cento).

Seção II

Do aproveitamento do Terreno

Art. 32 - Junto às estradas de ferro e linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas non aedificandi, com largura determinada pelos respectivos órgãos competentes.

Art. 33 - Ao longo dos cursos d'água serão reservados áreas non aedificandi, cuja largura está fixada no capítulo VI da Lei de zoneamento, em conformidade com as determinações da Legislação Federal e Estadual.

Art. 34 - Quando um projeto de arruamento envolver alguma área de interesse histórico, arquitetônico, arqueológico, artístico ou paisagístico, serão obrigatóriamente postas em prática medidas convenientes para sua necessária defesa, devendo a Prefeitura Municipal, como condição para aprovação do projeto obter parecer favorável do - INEPAC (Instituto Estadual do Patrimônio Cultural) ou do IPHAN (Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional).

Art. 35 - As áreas e testadas mínimas permitidas para os lotes, estão definidos, segundo as zonas pelo quadro II da Lei do Zoneamento.

Art. 36 - Nos projetos de parcelamento, 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno será destinada ao uso público na forma de logradouros, praças, jardins, áreas de reserva para equipamentos e - serviços urbanos.

Parágrafo Primeiro - Inclui-se nesta área, terrenos a serem doados- à Municipalidade, com não menos de 15% (quinze por cento) do total não podendo estar incluídas as faixas "non aedificandi".

Parágrafo Segundo - A Prefeitura Municipal, reserva-se o direito de recusar as áreas reservadas pelo requerente para atender aos fins - previstos neste artigo, podendo escolher as que lhe forem mais convenientes.

Art. 37 - Caso seja efetuado em áreas urbanas desmembramento de área igual ou superior a 10.000m^2 (dez mil metros quadrados) o lote ou lotes desmembrados ficarão onerados de 10% (dez por cento) sobre o total do terreno para doação ao Município.

Parágrafo Único - As áreas "non-aedificandi" não podem ser incluídas na citada percentagem de 10%(dez por cento).

Art. 38- As áreas de recreação serão determinadas, para cada loteamento, em função da densidade demográfica admitida pela Lei de Zoneamento ou, na sua falta, pelas diretrizes dadas Pela Prefeitura.

Parágrafo Primeiro - Essas áreas não poderão ser inferiores a 10,00 m^2/hab. (dez metros quadrados por habitantes).

Parágrafo Segundo - Para o cálculo da densidade demográfica será considerado o número de pessoas por família determinado pelo Censo Demográfico - 4hab/Fam.

Art. 39 - Os condominios horizontais fechados não poderão ter área superior à 100.000m^2 (cem mil metros quadrados)e serão obrigatoriamente separados por faixas de servidão pública.

Art. 40 - Os projetos para condominios horizontais deverão satisfazer as seguintes exigências:

I - quando localizados em loteamentos, não deverá haver restrições prévias à sua implantação no Termo de Compromisso, ou no contrato do lote em que estiver situado;

II - não poderão prejudicar o acesso público às cachoeiras, margens dos rios e áreas públicas;

III - reserva de área externa aos limites do condomínio com um mínimo de 15% (quinze por cento) da área total da gleba projetada que será transferida através de escritura pública de doação, registrada no Registro de Imoveis, para a instalação de equipamentos comunitários;

IV - previsão de reserva de uma área interna de uso comum para lazer e esporte de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total fechada do condomínio, excluídas deste percentual ás áreas de circulação interna;

V - previsão para execução, às custas do interessado, de no mínimo, infra-estrutura viária, rede elétrica e de iluminação, sistema de abasteci - mento de água, esgotamento sanitário, coleta e, quando necessário destinação final do lixo;

VI - os limites internos do condomínio e as demarcações entre as áreas de uso privados devem ser feitas exclusivamente por cercas vivas de qualquer natureza, não se admitindo a execução de muros divisórios;

VII - Memorial descritivo e de uso.

Art. 41 - Para efeitos da presente Lei, a ocupação do solo mediante a instituição do condomínio horizontal deverá também satisfazer, quando couber, as mesmas exigências estabelecidas para os loteamentos.

CAPÍTULO IV
Disposições Finais e Transitórias

Art. 42 - Nos anúncios e publicações de propaganda dos projetos aprovados sempre se mencionará o número e a data do ato administrativo de sua aprovação.

Art. 43 - As normas e disposições contidas nas Leis e Codigos do Município constituem matéria complementar à presente Lei.

Art. 44 - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da vigência desta Lei, a Prefeitura Municipal, a seu critério, ouvido o conselho de Urbanismo, poderá regularizar desmembramentos de lotes constituídos até a data desta Lei e contrários às suas disposições e da Lei do Plano Diretor, desde que solicitado pelos interessados.

CAPÍTULO V
Das Multas e Penalidades

Art. 45 - As multas a que se refere o Art. 14 desta Lei variarão de 5(cinco) a 30 (trinta) UFERJs, conforme a gravidade da infração, e segundo o critério estabelecido pelo Conselho de Urbanismo.

Parágrafo Único - O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras san-

ções previstas em Lei nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com o projeto aprovado.

Art. 46 - A reincidência específica da infração acarretará para o profissional responsável pela execução da obra pena de suspensão de sua licença para construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 47 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ITAGUAÍ, 06 de maio de 1980.

Abeilard Goulart de Souza

ABEILARD GOULART DE SOUZA

Prefeito.