



**LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO
DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO - RJ**

INDICE

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais	2
SEÇÃO I: Das Restrições	3

CAPÍTULO II

Do Processo de Aprovação e da Documentação	5
SEÇÃO I: Dos Projetos de Loteamento	5
SEÇÃO II: Dos Projetos de Desmembramento de Lotes	9

CAPÍTULO III

Das Vias de Circulação	10
-------------------------------------	----

CAPÍTULO IV

Dos Parâmetros dos Lotes	11
---------------------------------------	----

CAPÍTULO V

Das Penalidades	11
------------------------------	----

CAPÍTULO VI

Das Disposições Finais	12
-------------------------------------	----

ANEXO

QUADRO I

Parâmetros dos Lotes	14
-----------------------------------	----

MINUTA

LEI Nº DE DE DE 2006

Dispõe sobre o parcelamento do solo do Município de Cabo Frio e dá outras providências.

CONSIDERANDO, que a propriedade cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade;

CONSIDERANDO, que a Lei de parcelamento implementa a Lei do Plano Diretor elaborado de acordo com o Estatuto da Cidade.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sancionei a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei rege todo e qualquer loteamento, arruamento e desmembramento de terreno no município de Cabo Frio, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 2º. Para efeito desta Lei, considera-se:

I – loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

III - arruamento a abertura ou prolongamento de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou a utilização pública;

IV – lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a zona em que se situe.

V - infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

VI – Certidão de diretrizes é o documento que estabelece diretrizes urbanísticas básica para elaboração de projeto de parcelamento do solo.

VII - Alinhamento: É a linha que separa os lotes, de propriedade privada, e o logradouro de domínio público;

VIII - Alvará: Licença administrativa para realização de qualquer obra ou exercício de atividades, que se caracteriza pela guia quitada referente ao recolhimento das taxas relativas ao tipo de obra ou atividades licenciadas;

IX - Área de Recreação Pública: É toda parte do território municipal destinada a recreação pública, tais como jardins, praças, parques, etc.;

X- Área não edificável : É a área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar;

XI - Calçadas: Parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, situada entre o alinhamento e o meio-fio;

XII - Curvas de Nível: São as linhas que ligam pontos de igual altitude, tomando-se como referencia a altitude de zero (nível do mar);
XIII - Leito das Vias de Circulação ou Faixa de Rolamento: É a parte do logradouro destinado ao transito de veículos;
XIV - Logradouro Público: É toda a superfície do Município destinada à circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação, incluindo praças, ruas, avenidas, travessas, etc.;
XV - Parcelamento: Divisão de uma área de terreno em porções autônomas, sob a forma de desmembramento ou loteamento;
XVI - Recuo: Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente à propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento ou de modificação;
XVII - Remembramento: É o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores;
XVIII - Servidão: Encargo imposto a qualquer propriedade para passagem ou serviço de outrem que não o proprietário da mesma;
IX - Via de Impasse (*cul-de-sac*): É a via sem saída que se desenvolve sem ser cortada por transversais e que possui um elemento em seu final que permite o retorno de veículos;
XX - Via de Penetração e Distribuição: É a via que canaliza intenso fluxo de tráfego, permitindo seu rápido escoamento para as demais vias e possuindo, geralmente, maior dimensão;

SEÇÃO I DAS RESTRIÇÕES

Art. 3º - O ato de Parcelamento do Solo é da competência do Poder Público, sendo autorizado pela Prefeitura Municipal, quando e na forma que melhor atender ao interesse coletivo, em conformidade com a legislação em vigor.

Art. 4º - Consideram-se Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana, Zona Rururbana e Zona Rural as áreas assim descritas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo que implementam o Plano Diretor do Município.

Art. 5º - Só serão aprovados arruamentos e parcelamentos em terrenos que forem, a juízo da Prefeitura Municipal, considerados próprios para edificação ou convenientes para urbanização.

Parágrafo Único - Só poderão ser aprovados projetos de parcelamento e permitida a abertura de vias em terrenos baixos e alagadiços, ou sujeitos a instabilidade, desde que sejam previamente executadas, sem ônus para o Município, as obras de estabilização, drenagem ou aterro necessário, segundo a legislação em vigor.

Art. 6º - Quando do exame do projeto de parcelamento do solo, a Prefeitura Municipal poderá se for o caso, exigir a execução de obras complementares.

Art. 7º - Somente poderão ser arruados e parcelados terrenos cujo projeto de parcelamento do solo não prejudique as áreas de preservação permanente, mediante ato do Poder Público Municipal.

Parágrafo Primeiro - Considera-se de preservação permanente, segundo a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1976 – Código Florestal – as florestas e demais formas de vegetação natural, conforme definidas na legislação ambiental federal e estadual pertinente, tais como as situadas:

I - Ao longo dos rios ou de qualquer outro curso de água, em faixa marginal, cuja largura será determinada pela legislação competente:

a - De 5 (cinco) metros para os rios de menos de 10 (dez) metros de largura;

b - Igual à metade da largura dos cursos que meçam de 10 (dez) a 200 (duzentos) metros de distância entre as margens;

c - De 100 (cem) metros para todos os cursos com largura superior a 200 (duzentos) metros de distância entre as margens.

II - Ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios de água naturais ou artificiais, cuja largura será determinada pelo órgão estadual competente;

III - Nas nascentes, mesmo nos chamados “olhos d’água”, seja qualquer que for sua situação topográfica, cuja largura será determinada pelo órgão estadual competente;

IV – No topo de morros, montes, montanhas e serras;

V – Nas encostas ou parte destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;

VI – Nas restingas, como fixadores de dunas e estabilizadores de mangues.

Parágrafo Segundo – Serão consideradas ainda de preservação permanente, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

I – a evitar a erosão das terras;

II – a fixar as dunas;

III – a formar faixas de proteção ao longo das rodovias;

IV – a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;

V – a abrigar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção.

Art. 8º - Quando os projetos de parcelamento envolverem obras em canais, rios ou lagoas, ou interferirem com a rede rodoviária estadual, deverão ser acompanhadas de pareceres emitidos pelas autoridades competentes, inclusive a Superintendência de Rios e Lagoas – SERLA, o Departamento de Estradas de Rodagem – DER e a Fundação Estadual de Engenharia de Meio Ambiente – FEEMA.

Art. 9º - Só será permitida a abertura de logradouros e o parcelamento de terreno cuja declividade seja inferior a 45°(quarenta e cinco graus), considerada 100% (cem por cento) a declividade máxima, não podendo, entretanto, haver rampas nas vias de acesso aos lotes com declividades superiores às indicadas no Art. 43.

Art. 10 - Qualquer alteração no projeto original de parcelamento do solo deverá ser aprovada pela Prefeitura Municipal, sob pena de embargo, conforme disposto no Art. 50 desta Lei.

Art. 11 - Não caberá a Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 12 - Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei, sob pena de embargo ou demolição das obras porventura executadas.

Art. 13 - Os projetos de parcelamento aprovados até a data desta Lei, deverão observar cronograma de execução dos serviços contido no memorial descritivo no projeto licenciado.

Parágrafo Único – A revisão dos prazos e etapas acima referidos deverão ser analisados pelo órgão licenciador que estabelecerá novas metas.

Art. 14 - O aproveitamento do terreno em lotes obedecerá aos parâmetros fixados nesta Lei, sendo seu uso e ocupação determinados pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO II
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO

SEÇÃO I
DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 15 - Os projetos de loteamento deverão estar de acordo com esta Lei, com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e com a Legislação Estadual e Federal pertinente.

Parágrafo Único - Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério da Secretaria de Planejamento, deverá exigir estudo de impacto de vizinhança (EIV), conforme disposto no Plano Diretor do Município.

Art. 16 - Os interessados em efetuar loteamentos no Município deverão submeter à Prefeitura Municipal, para consulta prévia, a proposta de loteamento contendo:

I – Requerimento dirigido à Prefeitura Municipal, devidamente preenchido, no qual deverão constar dados referentes à natureza do empreendimento, estimativa do número de lotes e suas dimensões aproximadas e o tipo de construções previstas;

II – Título (s) aquisitivo (s) devidamente registrado no RGI acompanhado de certidão negativa de ônus reais expedida em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data do requerimento;

III- Duas (2) vias da planta do imóvel, na escala 1:10.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, contendo:

- a- Indicação do Norte;
- b- Divisas da propriedade, perfeitamente definidas;
- c- Localização de cursos d'água ou lagoas, permanentes ou temporárias;
- d- Curvas de nível de 5 em 5 metros;
- e- Bosques, sítios arqueológicos, acidentes geográficos e árvores frondosas;
- f- Vias urbanas e construções existentes;
- g- Redes de infra-estrutura e serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências.

IV – Parecer da Concessionária de Águas e Esgotos quanto à possibilidade de abastecimento de água potável, coleta e destinação de esgotos, em conformidade com a legislação em vigor.

V – Parecer favorável da Concessionária de energia elétrica quanto à viabilidade para extensão de rede elétrica no local.

VI – Além do previsto no inciso III o interessado deverá entregar cópia das plantas em meio digital compatível com “DWG”.

Art. 17 - A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre o requerimento de loteamento num prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo.

Parágrafo primeiro – Caso esteja de acordo com a proposta de loteamento, a Prefeitura Municipal indicará, na planta apresentada, as ruas e estradas que compõe o sistema viário básico do Município e com as quais a rede viária do loteamento deverá se articular.

Parágrafo segundo – A Prefeitura Municipal devolverá ao interessado uma cópia da planta referida no parágrafo anterior e o informará das exigências ou restrições da legislação em vigor, pertinentes à proposta do loteamento.

Parágrafo terceiro – As circunstâncias, exigências ou restrições constarão da certidão de diretriz mencionada nesta Lei.

Art. 18 - Caso o requerimento de loteamento seja aceito pela Prefeitura Municipal na consulta prévia, o interessado, respeitando as indicações apostas na certidão de diretrizes, elaborará o projeto na escala de 1:1.000. Este projeto deverá ser assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, cadastrado e licenciado na Prefeitura Municipal, e pelo proprietário ou seu representante Legal, devendo conter as seguintes indicações:

- I – Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- II – Localização de cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e sujeitas a inundações;
- III – Curvas de nível de metro em metro;
- IV – Áreas arborizadas e pontos de interesse paisagístico e áreas de preservação permanente, de acordo com os Parágrafo primeiro e Parágrafo segundo do Art. 7º desta Lei;
- V – Construções existentes;
- VI – Vias de acesso e arruamento do loteamento, conforme as disposições do Capítulo III desta Lei;
- VII – Subdivisão em lotes, com respectivas áreas, numeração e dimensões;
- VIII – Recuos exigidos, devidamente cotados;
- IX – Indicação da área destinada como doação à Prefeitura Municipal, conforme estabelecido no Art. 20 desta Lei;
- X – Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
- XI – Localização dos arruamentos vizinhos e todo o perímetro do loteamento;
- XII – Localização da área não edificável.
- XIII – Indicação do Norte;
- XIV – Tabela contendo no mínimo:
 - a- Área total alienável e percentual sobre a área total;
 - b- Área total doada à Prefeitura Municipal e percentual sobre a área total;
 - c- Área “non aedificandi”;
 - d- Extensão das vias;
 - e- Área ocupada pelos logradouros e percentual sobre a área total;
 - f- Área não alienável, com especificação de uso.

Art. 19 - O interessado deverá, ainda, apresentar os seguintes documentos e informações:

- I – Certidão de quitação dos tributos municipais, fornecida pelo órgão municipal competente, referente a todos os imóveis do proprietário localizados no Município;
- II – Certidão Negativa de ônus reais ou declaração expressa do credor hipotecário, quando for o caso, passada em cartório, autorizando o parcelamento;
- III – Memorial Descritivo, contendo os prazos previstos para implantação das diversas fases do loteamento;
- IV – Anteprojeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, nas escalas:
 - Vertical = 1:100
 - Horizontal = 1:1.000
- V – Denominação, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis.
- VI- Título aquisitivo da área registrado em cartório

Art. 20 - As áreas destinadas como doação à Prefeitura Municipal corresponderão a 20% (vinte por cento) da área total de cada loteamento não podendo ser computadas nestas áreas os logradouros.

Parágrafo primeiro – Das áreas mencionadas no caput deste artigo, a Prefeitura Municipal destinará 10% (dez por cento) à implantação de áreas verdes de uso público.

Parágrafo segundo – Das áreas mencionadas no *caput* deste artigo, 10% (dez por cento) deverão ser constituídos por lotes da dimensão nunca inferior ao lote mínimo estabelecido para o loteamento.

Parágrafo terceiro – A Prefeitura Municipal poderá, se assim entender, permutar a área mencionada no Parágrafo segundo deste artigo, por área equivalente ao valor dos 10% (dez por cento), situada em outra zona de seu interesse ou aliená-la de acordo com a legislação vigente, com a anuência do empreendedor.

Art. 21 - Recebido o projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal procederá ao exame do mesmo, podendo recusar a área a que se refere o inciso IX do Art. 18 e escolher outra, bem como exigir modificações no sistema viário do loteamento.

Parágrafo Único – As alterações feitas pela prefeitura municipal com relação a área que lhe será doada, bem como com relação ao sistema viário, serão indicadas na documentação pertinente.

Art. 22 - A Prefeitura Municipal procedera à vistoria do terreno antes de emitir qualquer parecer quanto ao projeto de loteamento

Art. 23 – Elaborado o projeto, segundo exigências desta Lei, o órgão competente da Prefeitura lhe dará aprovação provisória, cumprindo ao interessado, em seguida, encaminhá-lo para os órgãos públicos federais e estaduais, para o seu exame e aprovação no próprio projeto.

Parágrafo primeiro - Após a aprovação pelos órgãos públicos federais e estaduais, o interessado deverá requerer a aprovação definitiva por parte da Prefeitura, juntando ao processo o seguinte:

I – projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios e sua ligação com a rede pública porventura existente;

II – projeto de rede de abastecimento de água e de coleta de esgotos, quando for o caso, já previamente aprovado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto;

III – perfis das redes coletoras de esgotos, também previamente aprovadas pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto;

IV – projeto completo dos equipamentos urbanos a que se refere o Art. 27, parágrafo segundo.

Parágrafo segundo - Os projetos mencionados no parágrafo primeiro deverão ser entregues em três vias, e uma cópia digital em formato “DWG”.

Art. 24 – A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias contados a partir da data de entrega do projeto de loteamento para pronunciar-se, importando o silêncio na aprovação do projeto.

Parágrafo único – Havendo exigências pela Prefeitura Municipal durante a análise do projeto de loteamento, será suspenso o prazo descrito no caput, reiniciando no primeiro dia útil após o cumprimento das mesmas.

Art. 25 – Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, o interessado terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Registro de Imóveis sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 26 – Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no *caput* deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos Art.s 18, 23 e 28 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 27 – Satisfeita a exigência constante no artigo anterior, o interessado deverá apresentar em prazo de 30 (trinta) dias os projetos referentes às obras de urbanização e ainda:

I. Projeto de terraplanagem e arruamento incluindo: Planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias de circulação

e praças nas seguintes escalas: horizontal 1:1.000 e vertical 1:100; planta com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento nos ângulos ou curvas projetadas e referenciadas às referências de nível existentes, se houverem;

II. Projeto de pavimentação das vias com declividades superiores a 6 % (seis por cento);

III. Memorial descritivo e justificativo dos projetos enumerados contendo o prazo para execução das obras.

Parágrafo primeiro – Serão entregues a prefeitura municipal três cópias dos projetos de obras, com uma cópia digital, sendo uma devolvida ao interessado após aprovação.

Parágrafo segundo – Nas zonas urbanas e de expansão urbana, rururbana e especiais, as obras de urbanização a que se refere o *caput* deste artigo serão as seguintes:

I. Pavimentação das vias de circulação;

II. Rede de distribuição de água;

III. Rede de energia elétrica e iluminação pública;

IV. Galeria de águas pluviais;

V. Arborização das vias e praças;

VI. Execução dos equipamentos públicos e urbanos;

VII - Colocação das placas de denominação de logradouros

Art. 28 – Como garantia da execução no prazo previsto das obras mencionadas no artigo anterior, o interessado caucionará mediante escritura pública uma área indicada pela prefeitura municipal correspondente a 1/3 (um terço) da área do loteamento.

Parágrafo primeiro – Na escritura de caução mencionada neste artigo deverá estar especificada as obras e serviços que o empreendedor ficara obrigado a executar no prazo fixado no memorial descritivo e justificativo dos projetos aprovados. Findo este prazo, caso não tenha cumprido essas exigências, o interessado perderá a favor do município a área caucionada.

Parágrafo segundo – A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo as prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo referido no parágrafo anterior.

Parágrafo terceiro – A Prefeitura Municipal poderá fazer executar as obras de urbanização que não tenham sido efetuadas pelo loteador, no prazo fixado, bem como corrigir ou alterar as já efetuadas, de modo a harmonizá-las com os projetos aprovados, utilizando-se de recursos provenientes da caução mencionado *caput* deste artigo.

Parágrafo quarto – A despesa com os trabalhos referidos no parágrafo anterior será paga com alienação da caução instituída por este artigo. Se esta for insuficiente e não se verificar o pagamento voluntário da diferença no prazo estabelecido pela prefeitura municipal, proceder-se-á a cobrança na forma da lei.

Art. 29 – A Prefeitura Municipal somente expedirá o alvará de licença para as obras de implantação do loteamento após a assinatura da escritura de caução, dos pagamentos dos emolumentos devidos e efetivado o registro do loteamento no Registro Geral de Imóveis.

Parágrafo Único - A Prefeitura expedirá alvará para construção em terrenos de loteamentos somente após concluídas, vistoriadas e aprovadas as obras da rede distribuidora de águas, rede de coleta de esgoto, rede de iluminação pública, guias, sarjetas e demais melhoramentos.

Art. 30 – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a requerimento do interessado e após expedição de auto de vistoria pelo órgão municipal competente, a Prefeitura Municipal liberará a área caucionada.

Parágrafo único – O requerimento do interessado deverá ser acompanhado das plantas finais do loteamento, em meio digital e impressa em papel de alta resistência, na escala 1:1.000, que serão consideradas definitivas, para todos os efeitos, bem como uma planta de localização do loteamento em escala 1:20.000.

SEÇÃO II

DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO DE LOTES

Art. 31 – O interessado em efetuar desmembramento de lotes no município deverá apresentar à Prefeitura Municipal:

- I. Título de propriedade com certidão fornecida pelo registro de imóveis em prazo não superior a 30 (trinta) dias do requerimento;
- II. Certidão de quitação dos tributos municipais, fornecida pelo órgão municipal competente, referente a todos os imóveis do proprietário localizados no município.
- III. Duas vias da planta do imóvel ou imóveis na escala 1:10.000, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA, e inscrito no município, e cópia digital “DWG”, contendo :
 - a - Divisas da propriedades perfeitamente definidas,
 - b - Arruamentos vizinhos a todo o perímetro da propriedade a ser desmembrada.
 - c - Construções existentes.
 - d - Subdivisão em lotes, com respectivas áreas, numeração e dimensões.
 - e - Recuos exigidos devidamente cotados;
 - f - Indicação da área destinada à doação a Prefeitura conforme estabelecido no Art. 32 desta Lei.
 - g - Indicação das servidões e restrições que eventualmente gravam os lotes ou edificações;
 - h - Localização da área não edificável;
 - i - Indicação do norte;
- IV. Planta de situação do imóvel em escala 1:20.000.

Art. 32 - Os interessados em efetuar desmembramentos em loteamentos já aprovados pela prefeitura municipal ficam isentos das exigências mencionadas nos Incisos 3 e 4 do Art. 38, devendo, porém, apresentar à Prefeitura Municipal, os documentos mencionados nos Incisos 1 e 2 daquele Art. e ainda:

- I. Duas vias da planta do loteamento e cópia em meio digital onde será efetuado o desmembramento, com indicação da área a ser desmembrada;
- II. Duas vias da planta da área a ser desmembrada, em escala 1:500, contendo:
 - a- Divisas das propriedades perfeitamente definidas;
 - b- Construções existentes;
 - c- Subdivisão em lotes, com respectivas áreas, numeração e dimensão;
 - d- Indicação das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

Art. 33 - No desmembramento, com área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) uma área correspondente a 10% (dez por cento) da propriedade a ser desmembrada deverá ser doada a Prefeitura Municipal, mediante escritura publica.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal reserva-se o direito de recusar a área indicada pelo loteador ou escolher outra;

Art. 34 - No desmembramento de área superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), deverá ser reservada área destinada ao uso público, não inferior a 20 % (quinze por cento) do total da área a ser desmembrada, que assim será distribuída:

- I – 12,5 % (doze e meio por cento) da área do desmembramento destinada a espaço livre de uso público;
- II – 7,5 % (sete e meio por cento) da área do desmembramento destinada à implantação de equipamento urbano e /ou comunitário.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal reserva-se o direito de recusar a área indicada pelo loteador ou escolher outra;

Art. 35 - Os desmembramentos resultantes de transmissão “causa mortis”, doação ou extinção ou alteração de regime de bens matrimoniais, estão isentos da exigência de doação de área a Prefeitura Municipal, ficando porem obrigados a atender ao disposto nos artigos 30 e 31 desta Lei, conforme o caso.

Art. 36 - Os lotes resultantes de desmembramento não poderão ser inferiores ao lote mínimo do loteamento em que se situem.

CAPITULO III **DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO**

Art. 37 - Fica proibida em todo o município a abertura de vias de circulação sem a previa autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 38 - Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deverá comprovar sua adequação à malha viária existente de modo a satisfazer as condições de circulação local.

Art. 39 - Ao longo das rodovias estaduais e municipais, ficam instituídas faixas de domínio com largura mínima de 30 (trinta) metros, contados a partir do eixo das rodovias, devendo o Departamento de Estrada e Rodagem ser consultado a respeito pelo requerente.

Parágrafo Único – Nas rodovias municipais correspondentes a Vias de Integração, as faixas de domínio terão largura mínima de 40 (quarenta) metros, contados a partir do seu eixo.

Art. 40 - Os projetos de arruamento cujo traçado das vias interfira com rodovias federais ou estaduais, deverão ser submetidos aos respectivos órgãos competentes.

Art. 41 - Nos projetos de arruamento, o traçado das vias que interfiram com rodovias estaduais ou municipais, deverá observar o intervalo mínimo de 1.000m entre os pontos de interseção.

Parágrafo Único - Quando não for possível obedecer ao *caput* deste artigo, por ser insuficientemente a testada da área a ser loteada, o interessado deverá apresentar solução alternativa, que será submetida ao órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 42 - As dimensões do leito e de calçadas das vias de circulação deverão ajustar-se à natureza do terreno, ao uso e à densidade de população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura Municipal. Estas dimensões deverão atender as seguintes exigências:

I – Para as vias de penetração e distribuição: quatro faixas de rolamento com 2,75m cada uma, totalizando 11 (onze) metros de largura, caso não tenha canteiro central; se tiver, as faixas deverão ter 3,5m cada uma, totalizando 14 (quatorze) metros de largura, mais canteiro central de, no mínimo, 1,00m (um metro) de largura; nos pontos onde se permita conversão para o lado oposto, o canteiro central deverá ter 10 metros de largura;

II – Para ciclovias 3 (três) metros de largura ou 1,5m quando localizado nas duas laterais das vias

III – Para as calçadas 3,0m (três metros) de largura;

IV – Para as vias locais: duas faixas de rolamento com 3,5m cada uma, totalizando 7m (sete metros) de largura;

V – Quando adotadas vias de impasse, sua extensão, somada à praça de retorno, não deverá exceder 150,00m (cento e cinquenta metros) salvo quando condições locais de topografia justifiquem extensão maior, ficando sua autorização a critério da Prefeitura Municipal;

VI – Quando adotadas vias de impasse, estas não poderão ser consecutivas em numero maior que 06 (seis), por acesso por um mesmo lado de via de circulação;

VII - O leito das praças de retorno das vias de impasse deverá ter diâmetro mínimo de 18m (dezoito metros);

VIII - A concordância dos alinhamentos de 2(dois) logradouros será feita por curva de raio mínimo de 10 (dez) metros.

Art. 43 - As declividades das vias urbanas serão as seguintes:

I – Máxima:

a- Nas vias de penetração e distribuição: de 6% no total, admitindo-se trechos de até 50m (cinquenta metros) de extensão com 10%, desde que mantida no geral a declividade total;

b- Nas vias locais: de 12%.

II – Mínima:

a- Nas vias de distribuição e locais: de 0,4%.

Parágrafo Único - As vias de circulação situadas em áreas acidentadas poderão ter declividade de até 15% (quinze por cento) em trechos com extensão não superior a 100m (cem metros).

CAPITULO IV **DOS PARÂMETROS DOS LOTES**

Art. 44 – Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para utilização dos lotes nas zonas, sejam de propriedade pública ou privada serão atestada em área mínima, estabelecidos no Quadro I, parte integrante desta Lei.

Art. 45 - A área mínima dos lotes destinados à implantação de industriais, sítios de receio, ou fins turísticos, será de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) quando localizados na zona rural, e de 1.000,00m² (um mil metros quadrados), no mínimo, quando localizados na zona de expansão urbana.

Art. 46 - Nos lotes destinados à implantação e a edificação nas áreas especiais declaradas por lei como de interesse social (AEIS), a critério da Secretaria de Planejamento Urbano, a área mínima dos lotes poderá ser de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Art. 47 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) lineares.

Art. 48 - A declividade máxima permitida para os lotes será de 25% (vinte e cinco por cento), sendo obrigatórios os movimentos de terra necessários para atingir esse valor, nas áreas excessivamente acidentadas.

CAPITULO V **DAS PENALIDADES**

Art. 49 - A Prefeitura Municipal promoverá a responsabilidade civil ou criminal perante o Ministério Público Estadual dos responsáveis por parcelamentos efetuados em desobediência às normas estaduais, federais, estaduais e municipais, sujeitando-os à legislação vigente.

Art. 50 - As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, embargo administrativo da obra ou aplicação de multas e não eximem a responsabilidade civil dos infratores.

Art. 51 - Em decorrência de transgressão da presente Lei, será lavrado o auto de infração pela Prefeitura Municipal.

Art. 52 - Depois de lavrado o auto de infração, o empreendimento deverá ser embargado ou interdito administrativamente, podendo ser solicitado o auxílio da força pública, quando necessário, para fazê-lo respeitar.

Art. 53 - O embargo terá lugar sempre que, sem alvará regularmente expedido e registrado, estiver sendo feita qualquer obra ou instalação de equipamento que depender de Licença.

Parágrafo primeiro - São passíveis de embargo, também, as obras licenciadas para implantação de loteamento cuja execução não estiver de acordo com o projeto aprovado, ou com qualquer das prescrições do alvará.

Parágrafo segundo - São passíveis de embargo as obras ou assentamentos de equipamentos feitas de forma irregular, especialmente quando tais irregularidades possam comprometer a drenagem natural das terras, a estabilidade das obras e a segurança de pessoas.

Art. 54 - Os embargos ou interdições serão executados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo Primeiro – Os órgãos interessados na efetivação de embargos e interdições solicitarão providencias cabíveis diretamente à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, através de ofício, do qual deverão constar especialmente todos os elementos justificativos da medida a ser efetivada e a referencia à autuação já procedida.

Parágrafo Segundo – Recebida a solicitação referida no parágrafo anterior, a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, dentro de 48(quarenta e oito) horas, acusará o recebimento e informará sobre as providencias que adotar.

Art. 55 - O levantamento do embargo só poderá ser autorizado depois da regularização da obra ou do assentamento do equipamento.

Parágrafo primeiro - A Prefeitura Municipal estabelecerá prazo para o interessado legalizar a obra ou o assentamento, não superior a 30(trinta) dias.

Parágrafo segundo - Se a obra ou assentamento de equipamento não forem legalizáveis, o levantamento do embargo só poderá ser concedido depois da demolição, desmonta, recomposição ou retirada de tudo que tiver sido executado irregularmente.

Art. 56 - As multas a que se refere o Art. 50 desta Lei variarão conforme a gravidade da infração e serão estabelecidas por Decreto do Prefeito Municipal.

Parágrafo único – O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas em lei, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras, de acordo com o projeto aprovado.

Art. 57 - A reincidência especifica 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. 58 - São passíveis de demissão por justa causa, ou a bem do serviço público, os servidores da Prefeitura Municipal que direta ou indiretamente descumprirem os termos da presente Lei, concedendo, ou contribuindo para que sejam concedidas, licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

CAPITULO VI **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 59 - Salvo disposição em contrário, somente será admitida a edificação em imóveis registrados no Registro Imobiliário em nome do requerente.

Art. 60 - Nos anúncios e publicações de propaganda de projetos de loteamentos aprovados, sempre se mencionará o número e a data de seu registro no Registro de Imóveis.

Art. 61 - As normas e disposições contidas em outras Leis e Códigos do Município constituem matéria complementar a presente Lei naquilo em que se aplique

Art. 62 - Os responsáveis por parcelamento ficam obrigados a fornecer a Secretaria Municipal de Fazenda, no mês de novembro de cada ano, a relação dos lotes que, nesse ano, tenham sido alienados definitivamente ou mediante promessa de compra e venda, mencionando nome e endereço do comprador ou compradores, a numeração e localização dos lotes e o valor do contrato de venda, a fim de ser feita anotação no Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 63 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação da aplicação desta Lei serão apreciados pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano ad referendum do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 64 - Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer às normas de controle de poluição ditadas pelos órgãos competentes.

Art. 65- A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura, pelos seus órgãos competentes.

Parágrafo único. Considera-se via ou logradouro público para fins desta Lei, todo espaço destinado a circulação ou a utilização do povo em geral.

Art. 66 - Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

Art. 67 – Os projetos de parcelamento serão encaminhados a Secretaria de Meio Ambiente e Pesca para análise e parecer, antes da aprovação dos mesmos.

Art. 68 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO, DE DE 2006.

MARCOS DA ROCHA MENDES
PREFEITO

QUADRO I
Parâmetros de lotes

	Loteamento		Desmembramento	
	Lote Mínimo	Testada Mínima	Lote Mínimo	Testada Mínima
UR 1.1 UR 1.2 UR 1.3 UR 1.4	-- -- -- --	-- -- -- --	Lote mínimo do loteamento aprovado " " " " " " " " " " " " " " "	Testada mínima do loteamento aprovado " " " " " " " " " " " " " " "
UR 1.5 UR 1.6 UR 1.7 UR 1.8	-- -- -- --	-- -- -- --	Lote mínimo do loteamento aprovado " " " " " " " " " " " " " " "	Testada mínima do loteamento aprovado " " " " " " " " " " " " " " "
UR 1.9 UR 1.10 UR 1.11 UR 1.12	600m ² -- -- --	15m -- -- --	900m ² Lote mínimo do loteamento aprovado " " " " " " " " " "	20m Testada mínima do loteamento aprovado " " " " " " " " " "
UR 1.13 UR 1.14 UR 1.15 UR 1.15 ^a UR 1.16	900m ² -- 900m ² 600m ² --	20m -- 20m 15m --	Lote mínimo do loteamento aprovado " " " " " 900m ² 900m ² Lote mínimo do loteamento aprovado	Testada mínima do loteamento aprovado " " " " " 20m 20m Testada mínima do loteamento aprovado
UR 2.1 UR 2.2 UR 2.2a UR 2.2b UR 2.2c	-- 900m ² -- -- --	-- 20m -- -- --	Lote mínimo do loteamento aprovado " " " " " 300m ² Lote mínimo do loteamento aprovado " " " " " " " " " "	Testada mínima do loteamento aprovado " " " " " 10m Testada mínima do loteamento aprovado " " " " "
UR 2.3 UR 2.4 UR 2.5 UR 2.6 UR 2.7	900m ² 900m ² Parâmetros do Pau Brasil 300m ² 300m ²	20m 20m da APA Brasil 10m 10m	Lote mínimo do loteamento aprovado " " " " " Parâmetros da APA do Pau Brasil Lote mínimo do loteamento aprovado " " " " "	Testada mínima do loteamento aprovado " " " " " Parâmetros da APA do Pau Brasil Testada mínima do loteamento aprovado " " " " "
UR 3.1 UR 3.2 UR 3.3 UR 3.4 UR 3.5	450m ² 300m ² 300m ² 300m ² 300m ²	15m 10m 10m 10m 10m	Lote mínimo do loteamento aprovado "	Testada mínima do loteamento aprovado "
EU 1.1 EU 1.2	Parâmetros da existente 600m ²	Legislação 15m	---- ----	---- ----
RR 1.1 RR 1.2	600m ² 600m ²	15m 15m	--- ---	--- ---
ZE 1.1 ZE 1.2 ZE 1.3	900m ² 3000m ² 900m ²	20m 50m 20m	Lote mínimo do loteamento aprovado " " " " " ---	Testada mínima do loteamento aprovado " " " " " ---