



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DA TERRA

LEI Nº , DE DE DE 1979

Regula o Parcelamento da Terra no Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro

O PREFEITO MUNICIPAL DE CABO FRIO, 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
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I
DAS RESTRIÇÕES

ARTIGO 1º - O ato de parcelamento é próprio do Poder Público e será autorizado pela Prefeitura Municipal quando e na forma que melhor atender ao interesse coletivo, em conformidade com a legislação em vigor.

ARTIGO 2º - Considera-se Área Urbana do Município, para efeitos desta Lei, toda área constituída pelos núcleos urbanos consolidados, as áreas já parceladas e áreas contíguas, descritas na Lei de Zoneamento.

ARTIGO 3º - Considera-se Área de Expansão Urbana do Município, para efeitos desta Lei, toda área não parcelada e passível de parcelamento para fins urbanos, delimitada e descrita na Lei de Zoneamento.

ARTIGO 4º - Considera-se Área Rural toda a área do Município, excluídas as Áreas Urbanas e de Expansão Urbana.

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



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

02

PARÁGRAFO ÚNICO - Não será admitido o parcelamento da Área Rural para fins urbanos.

ARTIGO 6º - Só poderão ser aprovados projetos de parcelamentos e permitida 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 necessárias, segundo a legislação em vigor e a critério da Prefeitura Municipal.

ARTIGO 7º - Quando do exame do projeto de parcelamento, a Prefeitura Municipal poderá se for o caso, exigir a realização de obras complementares, visando compatibilizá-lo com a natureza circundante.

ARTIGO 8º - Só poderão ser arruados e parcelados terrenos cujo projeto de parcelamento não prejudique florestas de preservação permanente e árvore ou grupo de árvores declaradas imunes ao corte mediante ato do Poder Público, cuja conservação seja conveniente por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de porta-sementes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Consideram-se de preservação permanente, segundo a Lei Federal nº 4.771, de 15/09/76 - Código Florestal - as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será:

1) de 5 (cinco) metros para os rios de menos de 10 (dez) metros de largura;

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

3) de 100 (cem) metros para todos os cursos cuja largura seja superior a 200 (duzentos) metros.

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água naturais / ou artificiais;

c) nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

- d) no topo de morros, montes, montanhas e serras;
e) nas encostas ou parte destas, com declividade superior a 45º, equivalente a 100% na linha de maior declive;
f) nas estingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Serão consideradas ainda de preservação permanente, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- a) a atenuar a erosão das terras;
b) a fixar as dunas;
c) a formar faixas de proteção ao longo das rodovias;
d) a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
e) a asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção.

ARTIGO 9º - Considera-se "non aedificandi" uma faixa ao longo das margens da lagoa de Araruama e do canal Itajuru, com largura igual à faixa de terrenos de marinha, em conformidade com a legislação federal, salvo os casos que obtiverem parecer favorável da C.M.D.U.

ARTIGO 10º - Quando os projetos de parcelamento envolverem obras em canais, rios ou lagoas ou interferirem com a rede rodoviária estadual, deverão ser acompanhados de pareceres emitidos pelas autoridades competentes, inclusive a Superintendência Estadual de Rios e Lagoas - SERLA, o Departamento de Estradas de Rodagem - DER e a Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente - FEEMA.

ARTIGO 11º - Só será permitida a abertura de logradouros e o parcelamento de terrenos cuja declividade for inferior a 45º (quarenta e cinco graus), considerada 100% (cem por cento) a declividade máxima.

ARTIGO 12º - Os projetos de iniciativa particular para abertura de logradouros, deverão ser organizados de maneira a não atingirem nem comprometerem propriedades de terceiros, não devendo desses projetos resultar ônus para o Município.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

ARTIGO 13º - A Prefeitura Municipal somente receberá, para oportu na entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros que se encontrarem nas condições previstas nesta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - A denominação e o emplacamento dos logradouros / públicos ou particulares, assim como a numeração das edificações, é priva tiva do Poder Público Municipal.

ARTIGO 14º - Enquanto os logradouros não forem aceitos pela Pre feitura Municipal, na forma desta Lei, será lançado o imposto territorial sobre a área dos referidos logradouros.

ARTIGO 15º - Qualquer alteração no projeto original de parcelamen to deverá ser aprovada pela Prefeitura Municipal, sob pena de embargo, con forme disposto no Art. 60, § 1º desta Lei.

ARTIGO 16º - Não caberá à Prefeitura Municipal quqlquer responsa bilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado / venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprova dos.

ARTIGO 17º - Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal, ainda que implantados ou em fase de implantação, te rão o prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da data de publicação da pre sente Lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências/ desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

ARTIGO 18º - Os projetos de parcelamentos aprovados até a data da publicação desta Lei terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para serem efetivados, sob pena de perda de validade da aprovação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Considera-se parcelamento efetivado aquele totalmente implantado de acordo com o projeto aprovado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Caso a aprovação de um projeto perca sua vali dade, poderá ser submetido novo projeto à Prefeitura Municipal, o qual de verá estar de acordo com as exigências desta Lei e da Lei de Zoneamento.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

ARTIGO 19º - O aproveitamento do terreno em lotes obedecerá aos parâmetros fixados na Lei de Zoneamento.

ARTIGO 20º - Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura, tendo em vista:

I. as diretrizes para o uso do solo municipal, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

II. as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

III. a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural de Município;

IV. evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento sub-utilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços, conforme dispõe o Decreto-Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO

SEÇÃO I

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

ARTIGO 21º - Os projetos de loteamento deverão estar de acordo com esta Lei, com a Lei de Zoneamento e com a Legislação Federal pertinente, em especial o Decreto-Lei nº 58, de 10 de junho de 1937, o Decreto nº 3079, de 15 de setembro de 1938, que o regulamenta e o Decreto-Lei nº 281, de 28 de fevereiro de 1967.

ARTIGO 22º - Os interessados em efetuar loteamentos no Município de verão submeter à Prefeitura Municipal, para consulta prévia, proposta de loteamento contendo os seguintes elementos:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

I. formulário fornecido pela Prefeitura Municipal, devidamente preenchido, no qual deverão constar dados referentes à natureza do empreendimento, estimativa do número de lotes e suas dimensões aproximadas e tipo de construções previstas;

II. duas (2) vias da planta do imóvel, na escala 1: 10 000, assinadas pelo proprietário ou seu procurador legal, contendo:

- a) indicação do norte;
- b) divisas de propriedade, perfeitamente definidas;
- c) localização de cursos d'água ou lagoas, permanentes ou temporários;
- 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) serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências.

III. parecer da Companhia Estadual de Águas e Esgotos (CEDAE) quanto à possibilidade de abastecimento de água potável, coleta e destinação de esgotos, em conformidade com o Decreto-Lei nº 553, de 16 de janeiro de 1976 e legislação em vigor. No caso de impossibilidade de fornecimento pela CEDAE, e se o requerente propuser solução alternativa, esta deverá ter também o parecer favorável da CEDAE.

ARTIGO 23º - A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre a proposta de loteamento num prazo máximo de 30 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 compõem o sistema viário básico do Município e com as quais a rede viária do loteamento deverá se articular.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

PARÁGRAFO SEGUNDO - A Prefeitura Municipal devolverá ao interessado a planta referida no Parágrafo anterior e o informará das exigências ou restrições da legislação em vigor, pertinentes à proposta do loteamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A concordância manifestada pela Prefeitura Municipal na Consulta Prévia não a comprometerá a aprovar o projeto de loteamento e seu detalhamento, quando submetidos à sua apreciação.

ARTIGO 24º - Caso a proposta de loteamento tenha sido aceita pela Prefeitura Municipal na Consulta Prévia, o interessado, respeitado as indicações apostas à planta devolvida, elaborará o projeto, na escala de 1: 1 000, em 1 (um) original e 4 (quatro) cópias. Este projeto, assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA, cadastrado e licenciado na Prefeitura Municipal, e pelo proprietário ou seu procurador legal, deverá conter as seguintes indicações:

- I. divisas de propriedades perfeitamente definidas;
- II. localização dos cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e áreas 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 o parágrafo 1º e 2º do art. 8º desta Lei;
- V. construções existentes;
- VI. sistema viário 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 de área destinada a doação à Prefeitura Municipal, conforme estabelecido no artigo 26 da presente Lei;
- X. indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

- XI. localização dos arruamentos vizinhos a todo o perímetro do loteamento;
- XII. localização de áreas "non aedificandi";
- XIII. indicação do norte;
- XIV. tabela, contendo, no mínimo:
- . área total alienável e percentual sobre área total;
 - . área total doada à Prefeitura Municipal e percentual sobre área total;
 - . área "non aedificandi";
 - . extensão das vias;
 - . área ocupada pelos logradouros e percentual sobre a área total;
 - . área não alienável, com especificação de uso.

ARTIGO 25º - O interessado deverá, ainda, apresentar os seguintes documentos e informações:

- I. título de propriedade com certidão atualizada fornecida pelo Registro de Imóveis;
- II. certidão de quitação dos tributos municipais, fornecida pelo órgão municipal competente, referente a todos os imóveis do proprietário localizados no Município;
- III. prova de recolhimento aos cofres municipais da taxa de vistoria, determinada pela autoridade municipal competente;
- IV. certidão negativa de ônus reais ou declaração expressa do credor hipotecário, quando for o caso, passada em cartório, autorizando o parcelamento;
- V. memorial descritivo, contendo os prazos previstos para implantação das diversas fases do loteamento;
- VI. anteprojetos dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, nas escalas:
vertical: 1:100;
horizontal: 1:1000.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

VII - denominação, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis.

ARTIGO 26º - As áreas destinadas a 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 constituídas por lotes de dimensão nunca inferior ao lote mínimo estabelecido pela Lei de Zoneamento, para onde se situa o Loteamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A Prefeitura Municipal poderá, se assim entender, permutar a área mencionada no Parágrafo 2º deste Artigo por área equivalente ao valor dos 10%, situada em outra zona de seu interesse ou aliená-la de acordo com a legislação vigente, com a anuência do empreendedor.

PARÁGRAFO QUARTO - Nos Projetos de Loteamento localizados na ZR-1 ou ZE-1, a área destinada a doação à Prefeitura Municipal fica reduzida a 10% (dez por cento), devendo ser destinada a implantação de áreas verdes de uso público.

ARTIGO 27º - 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 Artigo 24º e escolher outra, bem como exigir modificações no sistema viário do loteamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - As alterações feitas pela Prefeitura Municipal com relação à área que lhe será doada, bem como relação ao sistema viário serão indicadas no original e nas 4 vias do Projeto, das quais duas serão devolvidas ao loteador.

ARTIGO 28º - A Prefeitura Municipal procederá à vistoria do terreno, antes de emitir qualquer parecer quanto ao projeto de loteamento.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

ARTIGO 29º - Como condição para a aprovação do projeto, a Prefeitura Municipal deverá, quando for o caso, consultar os seguintes órgãos:

- I. em loteamentos que interfiram com terras pertencentes ao Patrimônio da União, será consultado o Serviço de Patrimônio da União - SPU;
- II. em loteamentos que possam causar danos ao meio-ambiente, uma vez comprovada a fragilidade do terreno para receber o empreendimento, quer por suas dimensões, quer pelo tipo de atividade que se pretende desenvolver, será consultada a Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente - FEEMA;
- III. em loteamentos que venham, de alguma forma, interferir ou prejudicar bens tombados pela União ou sítios arqueológicos, será solicitado parecer do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN;
- IV. em loteamento que interfiram com áreas de interesse histórico, arquitetônico, artístico ou paisagístico, será obrigatoriamente consultado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

ARTIGO 30º - A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias, contados a partir da data de entrega do projeto do loteamento, para pronunciar-se, importando o silêncio na aprovação do projeto (Decreto nº 3079, de 15/09/38, art. 1º, § 2º).

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso o projeto de loteamento entre em exigências por parte da Prefeitura Municipal, será sustada a contagem de 90 (noventa) dias de prazo de que trata o caput deste artigo.

ARTIGO 31º - 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.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

ARTIGO 32º - Quando do registro do projeto de loteamento, o interessado transferirá para o domínio da Prefeitura Municipal, mediante escritura pública de doação, registrada no Registro de Imóveis, e sem qualquer ônus ou encargos para o Município, no prazo de 30 (trinta) dias, a propriedade dos logradouros contidos no loteamento em questão e dos 20% (vinte por cento) da área total do terreno referidos no artigo 26 desta Lei.

ARTIGO 33º - Satisfeita a exigência constante do artigo anterior, o interessado deverá apresentar, em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, 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, 1:1000 e vertical, 1:100; planta com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento nos ângulos ou curvas projetadas e referenciadas à RN (referência de nível) existente, se houver;
- 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 à Prefeitura Municipal duas cópias dos projetos de obras, das quais uma será devolvida ao interessado, após a aprovação.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Nas zonas urbanas, as obras de urbanização a que se refere o caput deste artigo, serão as seguintes:

- a) pavimentação das vias de circulação;
- b) rede de distribuição de água;
- c) rede de energia elétrica e de iluminação pública;
- d) galeria de águas pluviais;
- e) arborização.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

PARÁGRAFO TERCEIRO - Nas zonas de expansão urbana, as obras de urbanização a serem executadas são as mencionadas no Quadro I, anexo à presente Lei.

ARTIGO 34º - O pagamento de taxas e emolumentos correspondentes à fiscalização das obras será devido a partir de 30 (trinta) dias da data de aprovação dos respectivos projetos, independente do início das mesmas.

ARTIGO 35º - 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 um terço da área edificável do projeto.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A garantia de que trata o "caput" deste artigo, poderá também ser feita através de caução bancária, calculada em ORTN (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional) e equivalente ao valor da área mencionada. Neste caso, o interessado deverá também assinar Termos de Compromisso e registrá-lo no Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Na escritura de caução ou Termo de Compromisso mencionados neste artigo e seu § 1º, deverão estar especificadas as obras e serviços que o empreendedor ficar obrigado a executar no prazo fixado no memorial descritivo e justificativo dos projetos aprovados. Findo este prazo, caso não tenha cumprido aquelas exigências, o interessado perderá, em favor do município, a área caucionada ou a caução bancária.

PARÁGRAFO TERCEIRO - 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 QUARTO - 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-los com os projetos aprovados.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

PARÁGRAFO QUINTO - A despesa com os trabalhos referidos no parágrafo anterior será paga através do produto da alienação da caução instituída por este artigo. Se este for insuficiente e não se verificar o pagamento voluntário da diferença no prazo estabelecido pela Prefeitura Municipal, proceder-se-á à cobrança, na forma da Lei.

ARTIGO 36º - A Prefeitura Municipal somente expedirá o Alvará de Licença para as obras de implantação do loteamento, após a assinatura da Escritura de Caução ou Termo de Compromisso e do pagamento dos emolumentos devidos.

ARTIGO 37º - 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 ou a caução bancária.

PARÁGRAFO ÚNICO - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta final do loteamento, em poliéster e na escala 1:1000, que será considerada definitiva, para todos os efeitos, bem como uma planta de localização do loteamento, em escala 1:20 000.

SEÇÃO II

DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO

ARTIGO 38º - O interessado em efetuar desmembramentos no Município deverá apresentar à Prefeitura Municipal:

I. título de propriedade, com certidão atualizada fornecida / pelo Registro de Imóveis;

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 1:1000, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA e inscrito no Município, contendo:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

* B

- a) divisas da propriedade, 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 de área destinada a doação à Prefeitura Municipal, conforme estabelecido no art. 40 desta Lei;
- g) indicação das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
- h) localização de áreas "non aedificandi";
- i) indicação do Norte.

IV. planta da situação do imóvel na escala de 1: 20 000.

ARTIGO 39º - Os interessados em efetuar desmembramentos em loteamentos já aprovados pela Prefeitura Municipal ficam isentos das exigências mencionadas nos incisos III e IV do artigo 38º, devendo, porém, apresentar à Prefeitura Municipal os documentos mencionados nos incisos I e II daquele artigo e, ainda:

I. duas vias da planta do loteamento 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 dimensões;
- d) indicação das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

ARTIGO 40º - Em cada desmembramento, uma área correspondente a 10% da propriedade a ser desmembrada deverá ser doada à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura Municipal reserva-se o direito de recusar a área indicada pelo loteador e escolher outra.

ARTIGO 41º - Os desmembramentos resultantes de inventário decorrente de herança, doação ou extinção de comunhão de bens, estão isentos da exigência de doação de área à Prefeitura Municipal, ficando, porém, obrigados a atender ao disposto nos artigos 38 ou 39 desta Lei, conforme o caso.

ARTIGO 42º - Os lotes resultantes de desmembramentos não poderão / ser inferiores ao lote mínimo da zona em que se situem, conforme o estabelecido na Lei de Zoneamento.

SEÇÃO III
DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL

ARTIGO 43º - Aplica-se ao projeto de condomínio horizontal, no que couber, o disposto nesta Lei para a aprovação de projeto de loteamento.

ARTIGO 44º - Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer / às exigências do Quadro II da presente Lei e, ainda, as seguintes:

- I. não poderão ter área superior a 100 000 m² (cem mil metros quadrados);
- II. não poderão prejudicar o acesso público às praias e margem dos rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo (conforme o artigo 66º do Código Civil Brasileiro) e devendo reservar uma faixa de 9m (nove metros) de largura, no mínimo, para servidão pública;
- III. entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos, a Prefeitura Municipal deverá exigir a abertura de uma via de circulação tendo em vista as necessidades do sistema viário municipal;
- IV. será reservada uma área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, correspondente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do condomínio horizontal, excluídas deste percentual as vias de circulação interna;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

V. os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, conforme o Código de Obras, não se admitindo a construção de muros divisórios internos;

VI. deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitado o disposto na Lei de Zoneamento.

ARTIGO 45º - Nas zonas urbanas consolidadas ou em loteamentos - já aprovados, somente serão permitidos condomínios horizontais em área / igual ou superior a 1 400 m², devendo ser obedecidos os parâmetros de ocupação determinados na Lei de Zoneamento e, ainda, as exigências do Quadro II desta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os condomínios a que se refere o "caput" deste artigo ficam isentos da exigência de doação de área à Prefeitura Municipal, estabelecida no art. 26 desta Lei.

ARTIGO 46º - Nas zonas de expansão urbana, somente serão permitidos condomínios horizontais em área igual ou superior a 10 000m², devendo ser obedecidos os parâmetros de ocupação determinados na Lei de Zoneamento e, ainda, as exigências do Quadro II desta Lei.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Nos condomínios a que se refere o caput - deste artigo, a área a ser doada à Prefeitura Municipal será externa aos seus limites e corresponderá a 15% (quinze por cento) da área total do empreendimento, devendo ser transferida para a Prefeitura Municipal através de escritura pública de doação, registrada no Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargo para o Município.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação de área situada em qualquer parte da área urbana ou área de expansão urbana do Município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da mencionada no parágrafo anterior.

ARTIGO 47º - As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovadas pela Municipalidade, são consideradas indivisíveis.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

PARÁGRAFO ÚNICO - Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto de Condomínio Horizontal, deverá ser especificada a condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da área em lotes.

CAPÍTULO III
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

ARTIGO 48º - Fica proibida, em todo o Município, a abertura de vias de circulação sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.

ARTIGO 49º - Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deverá comprovar sua adequação à trama viária existente de modo a satisfazer às condições de circulação local.

ARTIGO 50º - As vias de circulação de loteamentos deverão respeitar uma faixa de domínio de 22 (vinte e dois) metros de largura ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica, que apenas poderão ser cruzadas por vias de penetração aos loteamentos.

ARTIGO 51º - Ao longo das rodovias estaduais (RJ) e municipais - (CF), ficam instituídas faixas de domínio, com as larguras mínimas de 30 (trinta) metros, contados a partir do eixo das rodovias.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas rodovias municipais CF-01 e CF-11, as faixas de domínio terão largura mínima de 40 (quarenta) metros, contados a partir do seu eixo, nos trechos estabelecidos na Lei de Zoneamento.

ARTIGO 52º - Os projetos de arruamento cujo traçado das vias interfiram com rodovias estaduais, deverão ser submetidos ao Departamento - Estadual de Estradas de Rodagem - DER.

ARTIGO 53º - Nos projetos de arruamento, o traçado das vias que interfiram com rodovias estaduais ou municipais, deverá observar um intervalo mínimo de 1.000m (mil metros) entre os pontos de interseção.



(22)

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando não for possível obedecer ao disposto no "Caput" deste artigo, por ser insuficiente a testada da área a ser loteada, o interessado deverá apresentar solução alternativa, que será submetida ao órgão competente da Prefeitura Municipal.

ARTIGO 54º - As dimensões do leito e da calçada 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. Essas dimensões deverão atender às seguintes exigências:

I. para as vias de penetração e distribuição: 9,00m (nove metros) de largura;

II. para as vias locais: 7,00m (sete metros) de largura;

III. para as calçadas: 2,00m (dois metros) de largura;

IV. nos loteamentos localizados na ZR-1 e ZE-1, obedecidas as disposições da Lei de Zoneamento, serão permitidas vias de circulação com leitos de 6,00m (seis metros) e passeio de pedestres de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura;

V. quando adotadas vias de impasse, sua extensão, somada à da praça de retorno, não deverá exceder de 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 número maior que 6 (seis), com acesso por um mesmo lado de uma via de circulação;

VII. o leito das praças de retorno das vias de impasse deverá ter diâmetro mínimo de 18,00m (dezoito metros);

VIII. a concordância dos alinhamentos de dois logradouros será feita por curva de raio mínimo a 6,00m (seis metros).



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

23

ARTIGO 55º - As declividades das vias urbanas serão as seguintes:

I. máxima:

- a) nas vias de penetração e distribuição - 6% (seis por cento);
- b) nas vias locais - 12% (doze por cento);

II. mínima:

- a) nas vias de distribuição e locais - 0,4% (quatro décimos por cento);

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).

CAPÍTULO IV

DAS PENALIDADES

ARTIGO 56º - A Prefeitura Municipal promoverá a responsabilidade / criminal perante o Ministério Público Estadual, dos responsáveis por parcelamentos efetuados em desobediência a normas federais, estaduais e municipais, sujeitando-os à legislação que protege a economia popular.

ARTIGO 57º - As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, embargo administrativo da obra ou aplicação de multas e não eximem de responsabilidade civil os infratores.

ARTIGO 58º - Em decorrência de transgressão da presente Lei, será lavrado Auto de Infração pelo funcionário que a houver constatado, de acordo com modelo aprovado pela Prefeitura Municipal.

ARTIGO 59º - Depois de lavrado um Auto de Infração, será expedido, quando couber, edital de embargo ou de interdição, podendo ser solicitado o auxílio de força pública, quando necessário, para fazê-lo respeitar.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

ARTIGO 60º - 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 feitos de maneira irregular e sem as condições de resistência convenientes, especialmente quando tais irregularidades possam comprometer a drenagem natural das terras, a estabilidade das obras e a segurança de pessoal.

ARTIGO 61º - Os embargos ou interdições serão efetivados pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os órgãos interessados na efetivação de embargos e interdições solicitarão as providências cabíveis diretamente ao Secretário de Obras e Urbanismo, através de ofício, do qual deverão constar, especialmente, todos os elementos justificativos da medida a ser efetivada e a referência à autuação já procedida.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Recebida a solicitação referida no parágrafo anterior, o Secretário de Obras e Urbanismo, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, acusará o recebimento e informará sobre as providências que tiver tomado.

ARTIGO 62º - O levantamento do embargo só poderá ser autorizado / depois da regularização da obra ou do assentamento de equipamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A Prefeitura Municipal estabelecerá prazo para o interessado legalizar a obra ou o assentamento.

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



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

ARTIGO 63º - As multas a que se refere o artigo 57º desta Lei va
riarão 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, nem sana a infração, ficando o infra
tor na obrigação de legalizar as obras, de acordo com o projeto aprovado.

ARTIGO 64º - A reincidência específica da infração acarretará pa
ra o profissional responsável pela execução da obra, pena de suspensão de
sua licença para construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

ARTIGO 65º - São passíveis de demissão por justa causa ou a bem
do serviço público, os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou
indiretamente, para fraudar o espírito da presente Lei, concedam ou con
tribuem para que sejam concedida licenças, alvarás, certidões ou declara-
ções irregulares ou falsas.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 66º - Nos anúncios e publicações de propaganda dos proje-
tos de loteamento aprovados, sempre se mencionará o número e a data de
seu registro no Registro de Imóveis, de acordo com o Artigo 10 do Decre
to-Lei Federal nº 58º, de 10/12/37.

ARTIGO 67º - As normas e disposições contidas em outras Leis e
Códigos do Município constituem matéria complementar à presente Lei.

ARTIGO 68º - Para os fins desta Lei, adotam-se as seguintes defi-
nições técnicas:

I. ALINHAMENTO - é a linha que separa os lotes, de proprieda-
de privada, e o logradouro, de domínio público;

II. ALVARÁ - licença administrativa para a realização de qual-
quer obra ou exercício de atividades, que se caracteriza pela guia quita-
da referente ao recolhimento das taxas relativas ao tipo de obra ou ativi
dades licenciadas.



(26)

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

III - ÁREA DE RECREAÇÃO PÚBLICA - É toda parte do território municipal destinada à recreação pública, tais como jardins, praças, parques, etc.;

IV. ÁREA "NON AEDIFICANDI" - É a área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar;

V. ARRUAMENTO - Ato de abrir ruas, dando-lhe alinhamento, benfeitorias e greide;

VI. CALÇADAS - Parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, situada entre o alinhamento e o meio-fio;

VII. CONDOMÍNIO HORIZONTAL - Forma de parcelamento do solo, caracterizada por um conjunto residencial formado por edificações unifamiliares, em gleba fechada e dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada, eleita pelos condomínios, e na qual não será permitido o desmembramento em lotes;

VIII. CURVAS DE NÍVEL - São as linhas que ligam pontos de igual altitude, tomando-se como referência a altitude de zero (nível do mar);

IX. DESMEMBRAMENTO - É a subdivisão de imóvel em lotes para edificação, sem que haja abertura de novos logradouros nem prolongamento ou modificação dos existentes, incluindo-se nesta definição a subdivisão de imóvel feita em inventários decorrentes de herança, doação ou efetuados para extinção de comunhão de bens;

X. EQUIPAMENTO URBANO (INFRA-ESTRUTURA) - É o equipamento de abastecimento d'água, serviço de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública e rede telefônica;

XI. LEITO DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO - A parte do logradouro destinada ao trânsito de veículos;

XII. LOGRADOURO PÚBLICO - É toda parte da superfície do Município destinada à circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação, incluindo praças, ruas, avenidas, travessas, etc.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

XIII. LOTEAMENTO - É a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novos logradouros, prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

XIV. PARCELAMENTO - Divisão de um área do terreno em porções autônomas, sob a forma de desmembramento ou loteamento;

XV. RECUCO. Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento ou de modificação;

XVI. REMEMBRAMENTO - É o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores;

XVII. SERVIDÃO - Encargos imposto a qualquer propriedade para passagem ou serviço de outrem que não o proprietário da mesma;

XVIII. 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;

XIX. 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;

XX. C.M.D.U. - Comissão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

ARTIGO 69º - Os responsáveis por parcelamentos ficam obrigados a fornecer à Secretaria Municipal de Fazenda, no mes 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.

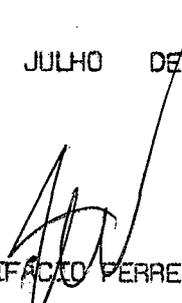


ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
GABINETE DO PREFEITO

ARTIGO 70º - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação da aplicação desta Lei serão apreciados pela C.M.D.U., e resolvidos pelo - Prefeito Municipal.

ARTIGO 71º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO, 27 DE JULHO DE 1979


JOSÉ BONIFÁCIO FERREIRA NOVELLINO
PREFEITO