



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 047 DE 27 DE JULHO 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 DS RESTRIÇÕES

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

Art.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 do Zoneamento.

Art.3º - Considera-se área de expansão Urbana do Município para efeitos desta Lei, toda área não parcelada e possível de parcelamento para fins urbanos, delimitada e descrita na Lei de Zoneamento.

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

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

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

Art.6º - Só poderão ser aprovados projetos de parcelamentos e permitidas aberturas 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.



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

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

Art.8º - Só poderão ser arrumados e parcelados terrenos cujo projeto do parcelamento não prejudique florestas da preservação permanente a 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.

§ 1º - Consideram-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 situadas:

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

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

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

3 - de 100m (cem) metros para todos os cursos cuja largura seja superior a 200m (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 qualquer que for a sua situação topográfica;

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 restingas, como fixadores de dunas e estabilizadoras de mangues.

§ 2º - 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 sítio de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;

e - a asilar exemplares da fauna ou flora ameaçadas de extinção.

Art.9º - Considera-se "non cedificandi" uma faixa ao longo das margens da Lagoa de Araruama e do Canal Itajuru, com largura igual à faixa de terrenos da marinha, em conformidade com a legislação Federal salvo os casos que obtiveram parecer favorável da C.M.D.U.



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

Art.10 - 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 Estadual de Rios e Lagoas - SERLA, o Departamento de estrada de rodagem - DER e a Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente - FEEMA.

Art.11 - Só será permitida a abertura de logradouros e o parcelamento de terrenos cuja declividade for inferior a 45% (quarenta por centos) a declividade máxima.

Art.12 - 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 resultarem ônus para o Município.

Art.13 - A Prefeitura Municipal somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros que se encontrarem nas condições prevista nesta Lei.

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

Art.14 - Enquanto os logradouros não forem aceitos pela Prefeitura Municipal, na forma desta Lei, será lançado o Imposto Territorial sobre a área dos referidos logradouros.

Art.15 - Qualquer alteração no projeto original de parcelamento deverá ser aprovada pela Prefeitura Municipal, sob pena de embargo, conforme disposto no Artigo 60, § 1º desta Lei.

Art.16 - Não caberá à Prefeitura Municipal responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes.

Art.17 - Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão 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 e demolição das obras porventura executadas.

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

§ 1º - Considera-se parcelamento efetivado aquele totalmente implantado de acordo com o projeto aprovado.



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - Caso a aprovação de um projeto perca sua validade poderá ser submetido novo projeto à Prefeitura Municipal, o qual deverá estar de acordo com as exigências desta Lei e da Lei de Zoneamento.

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

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

- 1 - as diretrizes para o uso do solo municipal, estabelecidas em planos oficiais em vigor;
- 2 - as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;
- 3 - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do Patrimônio Natural do Município;
- 4 - evitar excessivo número de lotes com o consequente aumento de investimento sub-utilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços, conformes dispõe o Decreto Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1.967.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO

SEÇÃO I

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art.21 - 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 1.987, o Decreto nº 3.079, de 15 de Setembro de 1.988, que o regulamenta e o Decreto-Lei nº 281, de 28 de fevereiro de 1967.

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

- 1 - 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 aproximadamente e tipo de construções previstas;
- 2 - duas vias da planta do imóvel, na escala 1:10.000, assinadas pelo proprietário ou seu procurador legal, contendo:
 - a - indicação do norte
 - b - curvas de nível de 5 em 5 metros;
 - c - bosques, sítios arqueológicos, acidentes geográficos e árvores frondosas;
 - f - vias urbanas e construções existentes;
 - g - serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências.



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

3 - parecer da Companhia Estadual de Água e Esgotos (CEDAE), quanto a 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 da impossibilidade de fornecimento pela CEDAE, e se a requerente propuser solução alternativa, esta deverá ter também o parecer favorável da CEDAE.

Art.23 - A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre a proposta de loteamento num prazo máximo de 30 dias, contados a partir da data do protocolo.

§ 1º - 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.

§ 2º - 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.

§ 3º - A concordância manifestada pela Prefeitura Municipal na CONSULTA PRÉVIA não a comprometerá a aprovar o projeto de loteamento a seu detalhamento, quando substituídos à sua apreciação.

Art.24 - 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 1:1000, 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 das 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 da 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 25 da presente Lei;
- X - indicação das servidões especiais que eventualmente gravam os lotes ou edificações;
- XI - localização dos arruamentos vizinhos e todo o perímetro do loteamento;
- XII - localização de área "NON AEDIFICANDI";
- XIII - indicações do norte;
- XIV - tabela, contendo, no mínimo:
 - . área total alienável e percentual sobre área total;



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

- . 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.

Art.25 - O interessado deverá, ainda, apresentar os seguintes documentos e informações:

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

Art.26 - 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.

§ 1º - Das áreas mencionadas no caput deste artigo, a Prefeitura Municipal destinará 10% (dez por cento) à implantação das áreas verdes de uso público.

§ 2º - Das áreas mencionadas no caput deste Artigo, 10% (dez por cento) deverão ser constituídos por lotes da dimensão nunca inferior ao lote mínimo estabelecido pela Lei de Zoneamento, para a zona onde se situa o loteamento.

§ 3º - A Prefeitura Municipal poderá, se assim atender, 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.

§ 4º - 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.

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

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



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

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

Art.29 - Como condição para a elaboração 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 loteamento que venha, 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.

Art.30 - 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 3.079, de 15 de setembro de 1.988, Art. 1º, § 2º).

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

Art.31 - 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.32 - 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 referido no Artigo 26 desta Lei.

Art.33 - 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 terraplenagem e arruamento, incluindo: planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos da tangência e ângulos centrais das vias de circulação e praças, nas seguintes escalas:



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

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.

§ 1º - Serão entregues à Prefeitura Municipal duas cópias dos projetos de obras, das quais uma será devolvida ao interessado, após a aprovação.

§ 2º - Nas zonas urbanas, as obras de circulação 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.

§ 3º - Nas Zonas de expansão urbana as obras de urbanização a serem executadas são as mencionadas no Quadro I, anexo à presente Lei.

Art.34 - 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.

Art.35 - 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.

§ 1º - A garantia de que trata o "caput" deste artigo, poderá também ser feita através de caução bancária, calculada em ORTN (Obrigação 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.

§ 2º - 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 caução bancária.

§ 3º - 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.

§ 4º - 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.

§ 5º - A despesa com os trabalhos referido 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.



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

Art.36 - A Prefeitura Municipal somente expedirá o Alvará da 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.

Art.37 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, 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 de 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

Art.38 - O interessado em efetuar desmembramento no Município deverá apresentar à Prefeitura Municipal:

- 1 - título de propriedade, com certidão atualizada fornecida pelo Registro de Imóveis;
- 2 - certidão de quitação dos tributos municipais, fornecida pelo órgão municipal, competente, referente a todos os imóveis do proprietário localizados no Município.
- 3 - 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:
 - 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, remuneração e dimensões;
 - e - recursos exigidos devidamente cotados;
 - f - indicação da área destinada a doação à Prefeitura Municipal, conforme estabelecido no Art. 40 desta Lei;
 - g - indicação das servidões e restrições que eventualmente gravam os lotes ou edificações;
 - h - localização das áreas "NON AEDIFICANDI";
 - i - indicação do Norte.
- 4 - planta da situação do imóvel na escala de 1:20.000.

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

- 1 - duas vias da planta do loteamento onde será efetuado o desmembramento, com indicação da área a ser desmembrada;
- 2 - duas vias da planta da área a ser desmembrada, em escala 1: 500, contendo:
 - a - divisas das propriedades, perfeitamente definidas;



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

- 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.

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

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

Art.41 - Os desmembramentos resultantes de inventário decorrente de herança, doação ou extinção de comunhão de bens, estão isentos de 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.

Art.42 - Os lotes resultantes de desmembramentos não poderão ser inferiores ao lote mínimo da zona em que se situam, conforme o estabelecimento na Lei de Zoneamento.

SEÇÃO III DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL

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

Art.44 - Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer às exigências no Quadro II (anexo) da presente Lei e, ainda as seguintes:

- 1 - não poderão ter área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados);
- 2 - não poderão prejudicar o acesso público às praias e margem dos rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo (conforme o artigo 66 do Código Civil Brasileiro) e devendo reservar uma faixa de 9m (nove metro) de largura, no mínimo para servidão pública;
- 3 - 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;
- 4 - 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;
- 5 - Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, conforme o Código de Obras, não se admitindo a construção de muros divisórios internos;
- 6 - deverão ser previstos áreas para estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitado o disposto na Lei de Zoneamento.

Art.45 - Nas zonas urbanas consolidadas ou em loteamentos já aprovados, somente serão permitidos condomínios horizontais em área igual ou superior a 1.400m², devendo ser obedecidos os parâmetros de ocupação determinados na Lei de Zoneamento e, ainda, as exigências do Quadro II (anexo) desta Lei.



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

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.

Art.46 - 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 (anexo) desta Lei.

§ 1º - 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 da escritura pública de doação, registrada no Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

§ 2º - A Prefeitura Municipal poderá aceitar a seu critério, a doação de área situada em qualquer parte da área urbana ou área de expansão do Município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da mencionada no parágrafo anterior.

Art.47 - As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pela Municipalidade são consideradas indivisíveis.

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

CAPÍTULO III DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

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

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

Art.50 - 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.

Art.51 - Ao longo das rodovias estaduais (RJ) e municipais (CF), ficam instituídas faixas de domínio, com as larguras mínimas de 30m (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, na Lei de Zoneamento.



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

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

Art.53 - 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.

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.

Art.54 - 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, 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 do 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 6,00 (seis metros).

Art.55 - 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



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

Art.56 - 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.

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

Art.58 - 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.

Art.59 - 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.

Art.60 - O embargo terá lugar sempre que, sem alvará regularmente expedido e registrado, estiver sendo feita qualquer obra ou instalação de equipamento que depender da licença.

§ 1º - 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.

§ 2º - 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.

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

§ 1º - 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.

§ 2º - 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.

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

§ 1º - A Prefeitura Municipal estabelecerá prazo para o interessado legalizar a obra ou o assentamento.

§ 2º - Se a obra ou assentamento de equipamento não forem legalizáveis, o levantamento do embargo só poderá ser concedido depois de demolição, desmontem recomposição ou retirada de tudo que tiver sido executado irregularmente.



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

Art.63 - As multas a que se refere o artigo 57 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 prevista em Lei, nem sana e infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras, de acordo com o projeto aprovado.

Art.64 - 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.65 - São passíveis da demissão por justa causa ou o bem do serviço público, os servidores da Prefeitura Municipal que direta ou indiretamente, para fraudar o espírito da presente Lei concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.66 - Nos anúncios e publicações de propaganda dos projetos 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 Decreto-Lei Federal nº 56, de 10 de dezembro de 1987.

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

Art.68 - Para os fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições técnicas:

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

II - ALVARÁ - Licença Administrativa para a 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;

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 graide;

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;



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

VIII - CURVAS DE NÍVEL - São as linhas que ligam pontos da igual a altitude, tornando-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 do 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.;

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

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

XV - RECUO - 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.

Art.69 - Os responsáveis por parcelamento ficam obrigados a fornecer à 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 o valor do contrato de venda, a fim de ser feita anotação no Cadastro Imobiliário Municipal.

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

Art.71 - 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.



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

JOSÉ BONIFÁCIO FERREIRA NOVELLINO
PREFEITO

ANEXO À LEI DE PARCELAMENTO DA TERRA LEI Nº , DE DE DE .

QUADRO I EXIGÊNCIAS QUE DEVEM SATISFAZER OS LOTEAMENTOS EM EXPANSÃO URBANA

ZONAS	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (M2)	TESTADA MÍNIMA (M)	MEIO-FIO E ENSAIBRAMENTO DAS VIAS 1	REDE D'ÁGUA	ENERGIA E REDE DE ILUM. PÚBLICA	GAL. DE ÁGUAS PLUVIAIS	ARBORIZAÇÃO	ÁREAS A SEREM DOADAS À PREFEITURA
ZE-1	360	12	X	-	X	-	-	- Logradouros - - 10% da área total do terreno parcelado
ZE-2	450	15	x	x	x	x	x	- Logradouros - 20% da área total do terreno parcelado
ZE-3	1000	20	x	x	x	x	x	- Logradouros - 20% da área total do terreno parcelado
ZE-4	2500	25	x	x	x	x	x	- Logradouros - 20% da área total do terreno parcelado
ZE-5	5000	30	x	x	x	x	x	- Logradouros



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

								- 20% da área total do terreno parcelado.
--	--	--	--	--	--	--	--	---

(1) Acima de 6% de declividade é exigido calçamento

Convenções: X – exigido

- - não exigido

ANEXO A LEI DE PARCELAMENTO DA TERRA

LEI N° , DE DE DE .

QUADRO II

EXIGÊNCIAS QUE DEVEM SATISFAZER OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS.

ZONAS	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (M2)	TESTADA MÍNIMA (M)	MEIO FIO E ENSAIBRAMENTO DAS VIAS INTERNAS	REDE D'ÁGUA INTERNA	REDE ILUM. PÚBLICA INTERNA	ESGOTAMENTO SANITÁRIO	ÁREAS A SEREM DOADAS À PREFEITURA.
EM ZONAS URBANAS	1400	24	X	X	X	X	-
EM ZONAS DE EXPANSÃO URBANAS	10000	150	X	X	X	X	15% DA ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO.

Convenções: X – exigido

- - não exigido

OBS: O Texto desta Lei é original da data de sua Aprovação.

* As Emendas não foram consideradas.