



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

MINUTA

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º X DE XX DE XXXXXXXX DE 2025**

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo, discriminando e estabelecendo normas para as divisões territoriais no Município de Cabo Frio e dá outras providências.

**SUMÁRIO**

<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>2</b>
<b>DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS.....</b>	<b>2</b>
SEÇÃO I .....	3
DOS CONCEITOS.....	3
SEÇÃO II .....	16
DAS SIGLAS.....	16
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>18</b>
<b>DO PARCELAMENTO DO SOLO .....</b>	<b>18</b>
SEÇÃO I .....	19
DOS REQUISITOS MÍNIMOS .....	19
SEÇÃO II .....	24
DO LOTEAMENTO .....	24
SEÇÃO III .....	26
DO EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO – EPC.....	26
SEÇÃO IV .....	28
ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO – ELUP .....	28
SEÇÃO V .....	30
LOTE PÚBLICO .....	30
SEÇÃO VI .....	31
DO EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO – EPU .....	31
SEÇÃO VII .....	32
DA TAXA DE ARBORIZAÇÃO EM LOGRADOUROS .....	32
SEÇÃO VIII .....	33
DA INFRAESTRUTURA BÁSICA .....	33
SEÇÃO VIII .....	34
DO SISTEMA VIÁRIO .....	34
SUBSEÇÃO I .....	36
DAS CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS.....	36
SUBSEÇÃO II .....	40
DAS FAIXAS DE DOMÍNIO DAS VIAS MUNICIPAIS E ESTADUAIS.....	40
SEÇÃO IX .....	41
DA ACESSIBILIDADE.....	41
SEÇÃO X .....	46
DA SUSTENTABILIDADE.....	46
SEÇÃO XI .....	51
DAS QUADRAS .....	51
SEÇÃO XII .....	53
DO DESMEMBRAMENTO .....	53
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>54</b>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

## SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

DOS PARÂMETROS DOS LOTES .....	54
CAPÍTULO IV .....	54
DO LOTEAMENTO NÃO RESIDENCIAL - LNR.....	54
CAPÍTULO V .....	55
DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL.....	55
CAPÍTULO VI .....	56
DO LOTEAMENTO EM ETAPAS .....	56
CAPÍTULO VII .....	58
DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO .....	58
CAPITULO VIII .....	64
DA CONVERSÃO DE LOTEAMENTO REGISTRADO PARA.....	64
A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO .....	64
CAPÍTULO IX.....	65
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO .....	65
SEÇÃO I .....	65
DOS LOTEAMENTOS.....	65
SEÇÃO II .....	76
DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO .....	76
SEÇÃO III .....	79
DO DESMEMBRAMENTO DE ÁREAS.....	79
SEÇÃO IV .....	81
DO REMEMBRAMENTO DE LOTES.....	81
CAPÍTULO X.....	82
DA IMPLANTAÇÃO DO PARCELAMENTO .....	82
SEÇÃO I .....	82
DAS DISPOSIÇÕES COMUNS.....	82
CAPITULO XI.....	84
DAS PENALIDADES.....	84
CAPITULO XII .....	89
DA REGULARIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS IMPLANTADOS E NÃO REGISTRADOS E DOS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS .....	89
CAPITULO XIII .....	91
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....	91
ANEXOS .....	96
ANEXO 01.....	97
MODELO DE CARIMBO.....	97
ANEXO 02.....	98
QUADRO DE ÁREAS .....	98
ANEXO 03.....	99
GRAVAMES .....	99
ANEXO 04.....	100
CONFIGURAÇÃO DE SETAGEM.....	100



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

## SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

ANEXO 05.....	101
CONVENÇÕES DE TRAÇOS.....	101
ANEXO 06.....	102
CONVENÇÕES DE TRAÇOS (PAL).....	102
ANEXO 07.....	103
PLACA DE OBRA.....	103
ANEXO 08.....	104
TERMO DE RESPONSABILIDADE.....	104
ANEXO 09.....	105
PERFIS DAS VIAS.....	105

### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Art. 1** - Esta Lei rege todo e qualquer parcelamento do solo no Município de Cabo Frio, obedecidas as normas federais, estaduais e concessionárias de serviços público, relativas à matéria, sendo autorizado pelo Poder Público Municipal quando e na forma que melhor atenda ao interesse coletivo, em conformidade com a legislação em vigor.

**Art. 2** - Para efeito desta Lei, consideram-se:

- I. **Macrozona Urbana** - Áreas delimitadas no Anexo 04 – Mapa de Macrozoneamento do Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Cabo Frio, tendo como características a grande diversidade de usos do solo urbano, dentre eles a ocupação residencial intensiva, a concentração de atividades de comércio, os serviços especializados, os estabelecimentos industriais e institucionais, as edificações de interesse histórico e a prática religiosa. As Macrozonas Urbanas são consideradas áreas urbanas.
- II. **Macrozona de Expansão Urbana** – Áreas delimitadas no Anexo 04 – Mapa de Macrozoneamento do Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Cabo Frio, tendo como características a inexistência ou a precariedade de infraestrutura urbana e de atendimento por serviços públicos, que impedem a sua adequada ocupação, e que, após corrigidas suas deficiências, servirão à expansão do tecido urbano, de modo a permitir o seu progressivo adensamento e o atendimento



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

aos direitos de cidadania dos seus moradores. As Macrozonas de Expansão Urbana são consideradas áreas urbanas.

- III. **Macrozona Rural** - Áreas delimitadas no Anexo 04 – Mapa de Macrozoneamento do Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Cabo Frio de finalidade rural, predominantemente do setor primário, não urbanizáveis e não localizadas dentro do perímetro urbano. O macrozoneamento, apurado por tais constatações, orienta suas diretrizes para a diversificação e pluralidade da ocupação do solo rural, tanto dos sistemas de produção, quanto das atividades rurais não agrícolas. A recuperação e consolidação da capacidade produtiva dos espaços rurais são essenciais a sua manutenção e previnem a ocupação irregular do solo e o parcelamento de glebas rurais com finalidade urbana. A Macrozona Rural é considerada área rural.
- IV. **Macrozona Rururbana** - Áreas delimitadas no Anexo 04 – Mapa de Macrozoneamento do Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Cabo Frio, consistindo de áreas intermediárias entre uma Macrozona Urbana e a Macrozona Rural, tendo como função configurar-se como espaço de amortecimento para controlar as tendências de crescimento urbano no longo prazo, de modo a evitar a diminuição acelerada das atividades em área rural. É a Macrozona mais rarefeita em termos de ocupação, com presença significativa de patrimônio natural e cultural, onde se mesclam, em diferentes graus, atividades rurais e urbanas. A Macrozona Rururbana é considerada área urbana.

#### SEÇÃO I

#### DOS CONCEITOS

**Art. 3** - Para efeito desta lei, consideram-se os conceitos:

- I. **Acessibilidade:** condição de utilização segura e com autonomia, assistida ou total, de espaços, equipamentos urbanos, mobiliários, edificações, serviços de transporte e seus dispositivos, meios de comunicação e informação por parte de todas as pessoas com algum tipo de deficiência ou mobilidade reduzida;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- II. **Acostamento:** parte da via diferenciada da pista de rolamento destinada à parada ou estacionamento de veículos, em caso de emergência, e à circulação de pedestres e bicicletas, quando não houver local apropriado para esse fim;
- III. **Afastamento:** o mesmo que "recoo por afastamento";
- IV. **Alinhamento:** linha projetada, locada ou indicada pelo Poder Público Municipal, para marcar o limite entre a propriedade privada e o logradouro público;
- V. **Altura:** como medida, é a dimensão de um corpo considerado verticalmente;
- VI. **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;
- VII. **Arborização urbana:** Elementos vegetais de porte arbóreo, localizados dentro de uma cidade, como as árvores plantadas em calçadas, assim como parques e praças não caracterizadas como Áreas de Preservação Permanente;
- VIII. **Área não edificável (Área "NON AEDIFICANDI"):** área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar;
- IX. **Área de Lazer (AL):** área de lazer constituída preferencialmente para a instalação de equipamentos esportivos, parques infantis, áreas de lazer contemplativas e pequenos gazebos.
- X. **Área de Preservação Permanente (APP):** área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- XI. **Área permeável:** parte do terreno que não possui revestimento de piso, ou que possui revestimento permeável, permitindo que a água da chuva penetre no solo;
- XII. **Área Verde (AV):** espaço de domínio público que desempenhe função ecológica e paisagística, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização;
- XIII. **Arruamento:** abertura ou prolongamento de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou a utilização pública; dando-lhe alinhamento e infraestrutura básica;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- XIV. **Autorizatário:** pessoa jurídica a quem é outorgado o Termo de Autorização de Cercamento e Controle de Acesso;
- XV. **Caixa de rolamento:** parte da via destinada à circulação de veículos, motorizados ou não, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, podendo conter uma ou mais faixas de rolamento e, quando houver, o estacionamento de veículos, ciclofaixas e sarjetas, nela, são excluídos os passeios e canteiros centrais;
- XVI. **Calçada:** parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;
- XVII. **Canteiro central:** obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento, eventualmente substituído por marcas viárias (canteiro fictício);
- XVIII. **Cercamento:** delimitação do loteamento de acesso controlado mediante a utilização de grades, alambrados, muros ou soluções mistas;
- XIX. **Certidão de Consulta Prévia:** documento que estabelece diretrizes urbanísticas básicas para elaboração de projeto de parcelamento do solo;
- XX. **Ciclovia:** parte da via destinada à circulação exclusiva de bicicletas, totalmente segregada e separada fisicamente do tráfego comum por desnível em relação à via ou por meio de elementos geométricos, como ilhas, calçadas, blocos pré-moldados ou balizadores, conforme estabelecido pelo Código de Trânsito Brasileiro. Podem estar dispostas nas vias laterais da faixa de rolamento quando segregada, nos canteiros centrais ou nas calçadas, podendo ser unidirecional, quando apresenta sentido único de circulação, ou bidirecional, quando apresenta sentido duplo de circulação;
- XXI. **Ciclofaixa:** parte da via destinada à circulação exclusiva de bicicletas, delimitada por sinalização viária horizontal, vertical ou semaforica, podendo ter piso diferenciado e ser implementada no mesmo nível da faixa de rolamento ou da calçada. Geralmente dispostas nos bordos laterais das faixas de rolamento, nos canteiros centrais ou nas calçadas, podendo ser unidirecional, quando apresenta sentido único de circulação, ou bidirecional, quando apresenta sentido duplo de circulação;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- XXII. **Ciclorrotas:** consiste num caminho mapeado ou sinalizado que tem como objetivo auxiliar no deslocamento dos ciclistas em casos em que, dentro da caixa da via não há espaço destinado a ciclovias ou ciclofaixas. Em geral, está localizado nos bordos da faixa de rolamento no mesmo sentido de circulação regulamentado para a via, com preferência sobre os veículos automotores. Neste caso, os veículos motorizados devem seguir as distâncias de segurança estabelecidas pelo Código de Trânsito Brasileiro em relação aos veículos não motorizados. Esta tipologia deve ser utilizada em vias de fluxo e velocidades baixas, devem estar localizadas exclusivamente em vias locais e vias locais domiciliares.
- XXIII. **Clandestinidade:** ato feito às escondidas, sem conhecimento da Administração Pública.
- XXIV. **Condomínio de Lotes:** O Condomínio de Lotes é a divisão de gleba ou lote em partes designadas de frações, composto de propriedade exclusiva e partes comuns dos condôminos que não implique na abertura de logradouros públicos nem tão pouco na modificação ou ampliação dos logradouros já existentes.
- XXV. **Cobertura vegetal:** tipos ou formas de vegetação de origem natural ou plantada que recobrem uma determinada área ou terreno;
- XXVI. **Curvas de Nível:** linhas que ligam pontos de igual altitude, tomando-se como referência a altitude de zero (nível do mar);
- XXVII. **Desmembramento:** Subdivisão de gleba ou lote, 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;
- XXVIII. **Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS):** modelo de planejamento urbano que propõe bairros compactos de alta densidade populacional e com uma diversidade de usos no piso térreo da rua para uso de atividades comerciais, serviços. Contempla ainda espaços públicos seguros, que fomentam a interação social;
- XXIX. **Direito de Passagem Forçada:** Direito à passagem forçada, é o direito assegurado ao proprietário de uma área rural ou urbana, que estiver encravada em outra área, sem



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

acesso para a via pública, nascente ou porto. O direito à passagem forçada, está disposto na disciplina dos direitos de vizinhança e é regulado pelo Código Civil de 2002 no artigo 1.285.

- XXX. **Drenagem urbana:** conjunto de medidas que tenham como objetivo minimizar os riscos que a população está sujeita, diminuir os prejuízos causados por inundações e possibilitar o desenvolvimento urbano de forma harmônica, articulada e sustentável;
- XXXI. **Empreendedor:** responsável pela implantação do parcelamento conforme estabelecido no artigo 2º A. da Lei Federal nº 6.766/1979;
- XXXII. **Equipamento Público Comunitário (EPC):** os equipamentos comunitários funcionam como locais de socialização, tais como, circulação, transporte, cultura, religião, esporte, lazer, infraestrutura, segurança pública, abastecimento, administração pública, assistência social, educação e saúde;
- XXXIII. **Equipamento Público Urbano (EPU):** instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres;
- XXXIV. **Espaços Livres de Uso Público (ELUP):** áreas do parcelamento compostas pelas Áreas de Lazer e Áreas Verdes, incluindo-se as áreas de preservação permanente;
- XXXV. **Estacionamento na via:** local na via para imobilização de veículos por tempo superior ao necessário para embarque ou desembarque de passageiros;
- XXXVI. **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):** Estudo detalhado dos impactos e dos efeitos positivos e negativos que o empreendimento gera ao seu entorno, em razão de seu porte e/ou atividades que serão exercidas. Uma vez conhecidos os impactos, são traçadas as diretrizes que os atenuem, proporcionando melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança à vizinhança;
- XXXVII. **Eutrofização:** Processo de poluição de corpos d'água, como rios, lagos e lagoas, que acabam adquirindo uma coloração turva ficando com níveis baixíssimos de oxigênio dissolvido na água, favorecendo assim, o crescimento excessivo de plantas aquáticas, para níveis que afetem a utilização normal e desejável da água;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- XXXVIII. **Faixa de Acesso:** espaço de passagem da área pública para o lote. Esta faixa é possível apenas em calçadas com largura superior a 2,00m (dois metros). Serve para acomodar a rampa de acesso aos lotes lindeiros, vegetação, toldos, propaganda e mobiliário móvel como mesas de bar e floreiras, sob autorização do Município, para edificações já construídas;
- XXXIX. **Faixa de Domínio:** Base física sobre a qual se assenta uma rodovia, constituída pelas pistas de rolamento, canteiros, obras de arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, com limites definidos conforme projeto executivo da rodovia.
- XL. **Faixa de Rolamento:** é a parte do logradouro destinado ao trânsito de veículos, motorizados ou não;
- XLI. **Faixa de Serviço:** essa faixa de no mínimo 0,80 m (oitenta centímetros), está localizada entre o meio-fio e a faixa livre. Nesta faixa são implantados elementos urbanos úteis para a qualidade e funcionamento do espaço público, tais como árvores e canteiros, rebaixamento para acesso de veículos ou rebaixamento de guia de acesso para pessoas com deficiências, postes de iluminação, sinalização de trânsito e mobiliários urbanos como bancos, floreiras, telefones, parquímetros, totens, caixa de correio e lixeiras;
- XLII. **Faixa Livre:** destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3 %, ser contínua entre lotes e ter no mínimo 1,70 m de largura e 2,10 m de altura livre; A mesma, em casos excepcionais, (quando todas as possibilidades técnicas estiverem sido esgotadas para atender a sua dimensão mínima e com a devida autorização do município), poderá usar uma parte da pista de rolamento, separada por pintura e/ou elemento físico;
- XLIII. **Faixa elevada para travessia de pedestres:** dispositivo implantado no trecho da caixa de rolamento onde o pavimento é elevado, conforme critérios e sinalização definidos na Resolução nº 738/18 do CONTRAN, respeitando os princípios de utilização estabelecidos no Volume IV - Sinalização Horizontal, do Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito do CONTRAN;
- XLIV. **Faixa não edificável:** faixa na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- XLV. **Fragmentos de Vegetação:** áreas de vegetações naturais interrompidas por barreiras antrópicas (criadas por ação humana) ou naturais, capazes de diminuir significativamente o fluxo de animais, pólen ou sementes. A divisão em partes de uma área antes contínua faz com estas partes adquiram condições ambientais diferentes, podendo provocar a extinção de espécies nativas;
- XLVI. **Gleba:** porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei Federal nº 6.766/79, ou seja, a porção de terra que jamais foi loteada ou desmembrada sob a vigência da lei;
- XLVII. **Habitação de Interesse Social:** Edificação destinada à população cujo nível de renda dificulta ou impede o acesso à moradia através dos mecanismos normais do mercado imobiliário. Também pode ser chamada de Residencial de Interesse Social.
- XLVIII. **Infraestrutura básica:** equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;
- XLIX. **Infraestrutura Verde:** consiste em planejar, projetar e manejar construções e infraestruturas novas e existentes, como uma rede ecológica urbana que reestrutura a paisagem, e mitiga alguns impactos advindos da urbanização convencional, como reduções de gases do efeito estufa, prevenção de enchentes e deslizamento, redução das ilhas de calor, redução do consumo de energia, produção de alimentos, melhoria da saúde física e mental das pessoas, melhoria da biodiversidade nativa;
- L. **Início de loteamento:** subdivisão de gleba ou lote em lotes caracterizada ou com indícios de abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. É entendido como indício qualquer fato encontrado no local que demonstre a pretensão de parcelamento do solo tais como, colocação de estaca, piquetes, equipamentos mecânicos, maquinários, pontos de energia elétrica, estande de vendas, placa de venda dentre outros;
- LI. **Início de desmembramento:** a subdivisão de gleba ou lote em lotes caracterizada ou com indícios de aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

modificação ou ampliação dos já existentes. É entendido como indício qualquer fato encontrado no local que demonstra a pretensão de parcelamento do solo, tais como, colocação de estaca, piquetes, equipamentos mecânicos, maquinários, pontos de energia elétrica, estande de vendas, placa de venda, dentre outros.

- LII. **Intermunicipais:** entre dois ou mais municípios;
- LIII. **Intraurbano:** que está no interior de um perímetro urbano;
- LIV. **Jeton:** é a indenização por desenvolvimento de atividades técnicas, parecer e resoluções, relatórios e pelo comparecimento em sessões plenárias e reuniões: diretoria, comissões e câmaras técnicas;
- LV. **Logradouro:** Toda a superfície do Município destinada à circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação, incluindo praças, ruas, avenidas e travessas;
- LVI. **Lote:** Terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo para a Zona ou Eixo em que se situe;
- LVII. **Lote Público:** São lotes públicos que deverão ser constituídos por áreas que não sejam destinadas a fim público específico.
- LVIII. **Loteamento:** Subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- LIX. **Loteamento clandestino:** é aquele realizado sem conhecimento do Poder Público, portanto realizado na clandestinidade.
- LX. **Loteamento de acesso controlado:** modalidade de loteamento com controle de acesso, sendo vedado o impedimento de passagem a pedestres, a condutores de veículos ou a quaisquer transeuntes não residentes, devidamente identificados ou cadastrados; Não cabendo ao Poder Público Municipal a prestação de serviços de limpeza e vigilância de vias e praças, coleta de lixo e manutenção de equipamentos urbanos de uso comum e áreas verdes do interior do loteamento;
- LXI. **Loteamento de Interesse Social – LIS:** são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

infraestrutura básica, com o fim de resolver problemas de assentamento de pessoas de baixa renda. Apresentando, quando necessário EIV/ EIA;

- LXII. **Loteamento Não Residencial – LNR:** são aqueles permitidos para atividades comerciais, indústrias e de serviços, deste que as mesmas estejam de acordo com o disposto na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo. Apresentando, quando necessário EIV/EIA.
- LXIII. **Loteamento em etapas:** loteamento cuja implantação é realizada por etapas conforme definido no PGP (Proposta Global de Parcelamento) devidamente aprovada pelo Poder Público Municipal;
- LXIV. **Loteamento irregular:** é aquele que não atendeu aos trâmites regulares da 6766/1979 e das demais legislações pertinentes vigentes, entretanto possui algum tipo de registro no Município;
- LXV. **Loteamento não residencial:** modalidade de loteamento onde não é permitido o uso residencial;
- LXVI. **Malha viária:** conjunto de vias do Município, classificadas e hierarquizadas segundo critério funcional, observados os padrões urbanísticos estabelecidos nas leis de parcelamento e zoneamento do município e principal suporte físico à mobilidade urbana;
- LXVII. **Modal:** tipos de transporte podendo ser aéreo, ferroviário, dutoviário, rodoviário, aquaviário e cicloviário;
- LXVIII. **Ocupação do solo:** Forma como a edificação ocupa o lote em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre aquele;
- LXIX. **Parcelamento:** Divisão de uma área de terreno em porções autônomas, sob a forma de desmembramento ou loteamento;
- LXX. **Passeio:** parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e de ciclistas;
- LXXI. **Pavimentação permeável:** pavimentos que possuem espaços livres em sua estrutura por onde a água pode escoar, podendo infiltrar em todo o perfil do pavimento, ser



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

transportada por sistema auxiliar de drenagem ou complementada por sistema de bueiros drenantes com sumidouro;

- LXXII. **Perímetro urbano:** fronteira que separa a área urbana da área rural no território do município;
- LXXIII. **Permeabilidade visual:** somatório das áreas das aberturas de grades, cercas e muros e dos elementos vazados permanentemente, sendo considerados 100% (cem por cento) permeáveis visualmente os alambrados e vãos em materiais transparentes;
- LXXIV. **Pessoas com Deficiência:** Aquela que tem impedimentos de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas;
- LXXV. **Pessoa com Mobilidade Reduzida:** Aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;
- LXXVI. **Planície de inundação:** áreas marginais a cursos d'água sujeitas a enchentes e inundações periódicas;
- LXXVII. **Projeto de Alinhamento (PA):** define o traçado dos logradouros separando o espaço público das parcelas privadas ou de outros bens públicos;
- LXXVIII. **Recuo por afastamento:** Distância entre o limite da construção e a divisa do lote a que está localizada, podendo ser afastamento frontal, lateral e de fundos, de acordo com as respectivas divisas, indicada como “afastamento” pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- LXXIX. **Recuo por alinhamento:** Distância proveniente do afastamento por mudança do alinhamento, incorporando ao logradouro público, sem custo à municipalidade, uma área de terreno de propriedade particular adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a implantação ou modificação de alinhamento aprovado pelo Município, indicado como “Recuo por Alinhamento” pela Lei de Zoneamento, Uso e ocupação do Solo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- LXXX. **Restinga:** depósito arenoso paralelo à linha da costa, de forma geralmente alongada, produzido por processos de sedimentação, onde se encontram diferentes comunidades que recebem influência marinha, com cobertura vegetal em mosaico, encontrada em praias, cordões arenosos, dunas e depressões, apresentando, de acordo com o estágio sucessional, estrato herbáceo, arbustivo e arbóreo, este último mais interiorizado;
- LXXXI. **Reserva legal:** área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do artigo 12, da Lei Federal nº 6766/79, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção da fauna silvestre e da flora nativa;
- LXXXII. **Reserva de Faixa Não Edificável:** área ao longo das faixas de domínio público das rodovias onde não é permitido erguer edificações.
- LXXXIII. **Remembramento:** reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores;
- LXXXIV. **Saneamento ambiental:** é o conjunto de investimentos públicos em políticas de controle ambiental que busca resolver problemas existentes na infraestrutura das cidades, contribuindo para uma melhor qualidade de vida da população;
- LXXXV. **Saneamento básico:** é o conjunto de medidas adotadas em uma região, em uma cidade, para melhorar a vida e a saúde dos habitantes impedindo que fatores físicos de efeitos nocivos possam prejudicar as pessoas no seu bem-estar físico mental e social;
- LXXXVI. **Servidão:** O mesmo que Servidão de Passagem
- LXXXVII. **Servidão de Passagem:** A servidão de passagem é um ato voluntário entre os proprietários vizinhos, por meio do qual um dos imóveis adquire o direito de utilizar um caminho de acesso através do segundo imóvel, aumentando assim sua utilidade e que se constitui diante da liberdade dos proprietários em contratar.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- LXXXVIII. **Sistema Viário (SV):** conjunto de vias, classificadas através da sua hierarquização no espaço urbano, que podem ser vias para pedestres, ciclistas, automóveis, trens, metrô e/ou de outras formas de transporte;
- LXXXIX. **Soluções Baseadas na Natureza:** Trata-se de um conceito que contempla soluções de tecnológicas que mimetizam os processos naturais, incluindo abordagens para a restauração e conservação de ecossistemas, serviços de adaptação climática, infraestrutura natural, gerenciamento de recursos naturais, entre outras, proporcionando simultaneamente benefícios para o bem-estar humano e a biodiversidade.
- XC. **Sustentabilidade:** ações e atividades humanas que visam suprir as necessidades atuais dos seres humanos, sem comprometer o futuro das próximas gerações. A sustentabilidade está diretamente relacionada ao desenvolvimento econômico e material sem agredir o meio ambiente, usando os recursos naturais de forma inteligente para que eles se mantenham no futuro;
- XCI. **Tanques de equalização:** serve para equalizar, homogeneizar e regularizar a vazão de entrada na ETE, quando há fluxos descontínuos e picos de vazão;
- XCII. **Taxa de Arborização:** Taxa de Arborização consiste na porcentagem do terreno que deverá receber o plantio de elementos vegetais de porte arbóreo, com objetivo de diminuir as ilhas de calor, absorver ruído, renovar o oxigênio do ar, filtrar as partículas sólidas em suspensão provenientes de agentes poluidores e contribuir para reduzir o efeito das enchentes;
- XCIII. **Termo de Autorização de Cercamento e Controle de Acesso:** instrumento jurídico que autoriza a delimitação do loteamento por meio de cercamento de área pública, por particular, como direito resolúvel, para que seja utilizado com fins específicos e por prazo determinado;
- XCIV. **Testada Mínima:** Medida frontal mínima do lote ou fração voltada para via;
- XCV. **Unifamiliar:** edificação destinada exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma única unidade residencial por lote e suas construções acessórias;
- XCVI. **Uso do solo:** Conjunto de atividades da sociedade combinados com seus padrões e assentamentos, do ponto de vista da regulamentação espacial. O uso do solo é uma



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

combinação de um tipo de uso que é a atividade e de um tipo de assentamento que é a edificação;

- XCVII. **Via:** Faixa de terreno, convenientemente preparada para o trânsito de qualquer natureza, podendo incluir pedestres, veículos e animais, compreendendo faixas de rolamento, acostamentos, ilhas e canteiros, incluindo toda a área da faixa de domínio;
- XCVIII. **Via estruturante:** são eixos viários interurbanos na Macrozona, ou intermunicipais, cujo percurso se estende de uma cidade a outra, que servem como suporte de circulação dos meios de transporte no Município; predominantemente caracterizada pelo tráfego de alta velocidade, sendo definida por 80 km/h, onde não existir sinalização regulamentadora. Apresenta, ainda, dispositivos de separação entre os fluxos opostos;
- XCIX. **Via arterial:** são eixos viários intraurbanos na Macrozona, que se apresentam inteiramente no interior de um perímetro urbano. Tem como função principal favorecer as ligações, redistribuindo o tráfego das vias estruturantes para os seus destinos, geralmente são controladas por semáforos e estruturam a organização funcional do sistema viário urbano, constituindo um eixo de atividades comerciais e de serviços. Caracterizada pelo traçado predominantemente contínuo e velocidade máxima de 60 km/h, onde não existir sinalização regulamentadora;
- C. **Via coletora:** tem como função principal coletar e distribuir o tráfego das vias locais, as quais tenham necessidade de entrar ou sair das vias arteriais e estruturantes, facilitando o trânsito dentro da cidade. Caracterizada por alimentar o sistema arterial, além potencializar a instalação de atividades comerciais. Velocidade máxima de 40 km/h, onde não existir sinalização regulamentadora;
- CI. **Via de Impasse:** via local sem saída, que permite o retorno dos veículos pelo próprio acesso, com o uso de retorno em forma de "T", "Y" ou circular;
- CII. **Via local:** tem como função principal prover acesso direto às edificações residenciais ou, ainda, destinadas as atividades econômicas, com tráfego predominantemente local e velocidade máxima de 30 km/h, onde não existir sinalização regulamentadora;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- CIII. **Via Local de acesso domiciliar:** tem como função principal prover acesso direto às edificações residenciais localizadas dentro de condomínios e loteamentos. São vias com tráfego predominantemente local e velocidade máxima de 30 km/h, onde não existir sinalização regulamentadora;
- CIV. **Vias rurais:** conforme o Código de Trânsito Brasileiro podem ser rodovias, quando são pavimentadas, ou estradas, quando não pavimentadas;
- CV. **Zoneamento:** Divisão da área do Município em Zonas e Eixos, para os quais são definidos usos e parâmetros de ocupação do solo visando ordenar o crescimento da cidade, seguindo critérios urbanísticos e ambientais.

## SEÇÃO II DAS SIGLAS

**Art. 4 -** Para efeito desta lei, considera-se as siglas:

AEIS	Área de Especial Interesse Social
AL	Área de Lazer
ALC	Área de Lazer do Condomínio
APP	Áreas de Preservação Permanente
AV	Áreas Verdes
AVC	Área Verde no Condomínio
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
ATE	Área Total do Empreendimento
CAU	Conselho de Arquitetos e Urbanistas
CBMERJ	Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro
CONCID	Conselho Municipal da Cidade
COSCIP	Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
EIA	Estudo de Impacto Ambiental



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

## SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
ELUC	Espaço Livre de Uso do Condomínio
ELUP	Espaço Livre de Utilidade Pública
EPC	Equipamento Público Comunitário
EPU	Equipamento Público Urbano
ETE	Estação de Tratamento de Esgoto
DAP	Diâmetro à Altura do Peito
DER-RJ	Departamento de Estradas de Rodagem do Estado do Rio de Janeiro
DNIT	Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes
DPE	Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário
DOTS	Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
INEA	Instituto Estadual do Ambiente
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
L	Loteamento
LA	Licenciamento Ambiental
LNR	Loteamento Não Residencial
LIS	Loteamento de Interesse Social
PA	Projeto de Alinhamento
PAL	Projeto Aprovado de Loteamento
PGP	Proposta Global de Parcelamento
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PREO	Profissional Responsável pela Execução das Obras
PROP	Proprietário
PRPA	Profissional Responsável pelo Projeto Apresentado
REQ	Requerente titular do processo
RESP	Responsável pela infração, seja pessoa física ou jurídica, constatado no ato fiscalização
RGI	Registro Geral de Imóveis
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

RRT	Registro de Responsabilidade Técnica
SPU	Serviço do Patrimônio da União
SV	Sistema Viário
UPM	Unidade Padrão Municipal
UTM	Sistema Universal Transverso de Mercator
VLT	Veículo Leve Sobre Trilhos

**CAPÍTULO II**

**DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 5** - O parcelamento do solo urbano deverá ser feito por meio de loteamento ou desmembramento, nos termos desta Lei e da legislação aplicável;

§1º Considera-se 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.

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba ou terreno 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;

§3º Para a definição do tipo de parcelamento, deverão ser consideradas as diretrizes viárias destinadas à abertura, prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário e a extensão máxima da quadra.

§4º Os projetos de parcelamento, sejam de loteamentos ou de desmembramentos do solo, devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 6** - O ato de Parcelamento do Solo é da competência do Poder Público Municipal, sendo autorizado, quando e na forma que melhor atender ao interesse coletivo, em conformidade com a legislação em vigor.

**Art. 7** - Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento.

**SEÇÃO I**  
**DOS REQUISITOS MÍNIMOS**

**Art. 8** - O empreendedor ficará sujeito, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, à execução das seguintes obras e serviços, considerando como requisitos mínimos:

- I. Demarcação das quadras e dos lotes;
- II. Terraplanagem das ruas, de acordo com os perfis aprovados;
- III. Sistema de galerias de águas pluviais;
- IV. Drenagem de terrenos pantanosos, observada a legislação aplicável;
- V. Adequação dos projetos aos cursos d'água existentes, sem alteração do mesmo, observada a legislação aplicável;
- VI. Sistema viário, incluindo as vias de pedestre, ciclovias, calçadas, pontes, pontilhões, viadutos, passarelas, túneis e travessias;
- VII. Guias e sarjetas;
- VIII. Pavimentação das ruas e avenidas;
- IX. Sinalização viária horizontal e vertical;
- X. Sinalização indicativa das áreas destinadas a Equipamento Público Comunitário - EPC, Área Verde - AV e Área de Lazer - AL;
- XI. Rampas de acesso às vias e logradouros;
- XII. Redes de iluminação pública e de energia domiciliar;
- XIII. Sistema de abastecimento de água potável;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- XIV. Sistema de esgotamento sanitário com coleta por rede separadora;
- XV. Arborização das praças, áreas de esporte e lazer, passeios públicos e instalação de parques de recreação infantil;
- XVI. Preservação, recuperação e constituição de áreas verdes;
- XVII. Denominação e o emplacamento dos logradouros públicos.

**Art. 9** - A infraestrutura básica deverá observar:

- I. O sistema de escoamento de águas pluviais deve comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos.
- II. As calçadas devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação, devendo ainda:
  - a) Propiciar condições adequadas de acessibilidade;
  - b) Ter no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;
  - c) Ter arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento o espaçamento máximo entre as espécies arbóreas nas calçadas será igual à largura da testada do lote em lotes de até 15,00 metros e a partir desta medida de testada, o espaçamento máximo será de 12,00 metros, obedecidas as especificação das espécies arbóreas definida nas normas editadas pelo órgão ambiental competente, notadamente a Lei Municipal nº 3345/2021.

**Art. 10** - Somente serão aprovados parcelamentos em terrenos que forem, a juízo do Poder Público Municipal, considerados próprios para edificação ou convenientes para urbanização, observado as seguintes especificidades:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§1º Para aprovação de projetos de parcelamento em terrenos alagadiços ou baixos deverão ser contempladas soluções efetivas, tais como infraestrutura verde e Soluções Baseadas na Natureza (SNB), de modo a permitir o melhor manejo das águas urbanas e evitar inundações ou alagamentos. As mesmas deverão ser apresentadas juntamente com o mapa de microbacia hidrográfica do local e seu entorno imediato, com os estudos técnicos de drenagem urbana convencionais e complementares, devidamente justificados de forma a garantir a eficiência do sistema proposto;

§2º Somente poderão ser aprovados projetos de loteamento em que as vias estejam em terrenos baixos e alagadiços ou sujeitos a instabilidades, que executarem, sem ônus para o Município, as obras de estabilização, drenagem urbana ou aterro necessários, sem comprometer o escoamento das águas e segundo a legislação em vigor;

§3º Em todo o território municipal, onde houver parecer de DPE (Declaração de possibilidade de Esgotamento Sanitário) positiva, por parte da Concessionária, com condicionantes de execução pelo interessado, este deverá apresentar projeto aprovado pela concessionária com solução de coleta via rede separadoras e tratamento dos efluentes sanitários de forma a garantir que não haja contaminação do solo e nem do corpo hídrico receptor onde fará o deságue do efluente tratado. Em caso de DPE (Declaração de possibilidade de Esgotamento Sanitário) negativa, o loteador deverá apresentar solução alternativa para os efluentes a ser aprovado pela municipalidade;

§4º A disposição final do efluente sanitário ou industrial, quando na ausência de rede coletora separativa de esgotos no local, deverá ser previamente tratada antes de ser lançado em qualquer curso d'água de detenção com volume justificado em memorial de cálculo do projeto, para fins de monitoramento da qualidade e eficiência do sistema de tratamento;

§5º A Concessionária responsável pelo abastecimento de água, coleta, tratamento e disposição final dos efluentes sanitários e industriais, deverá monitorar a eficiência dos sistemas propostos nos parágrafos 3º e 4º deste artigo;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§6º Não será admitido o parcelamento das Zonas Rurais para fins urbanos;

§7º Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe a edificação;

§8º A iluminação de calçadas e vias será compatível com os projetos de arborização urbana e projeto de acessibilidade;

§9º O processo de aprovação de loteamento deverá ser submetido ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando o mesmo possuir área total de terreno superior a 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados), conforme previsto no Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável;

§10º O processo de aprovação de loteamento deverá ser submetido ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando o mesmo estiver situado à um raio de 100 metros de áreas de faixa marginal de proteção, falésias e paleofalésias, unidades de conservação e área de Tombamento Estadual e Federal, visando a garantir a preservação das mesmas.

§11º Nos casos de terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, saneadas as áreas, estas tornam-se passíveis de parcelamento, desde que o saneamento seja comprovado por laudo técnico especializado atestado pelo órgão ambiental competente, indicando estar o terreno saneado e sem oferecer perigo aos futuros moradores;

§12º Nos casos de terrenos localizados junto a orla marítima, canais, lagos e lagoas, estas tornam-se passíveis de parcelamento, desde que sejam avaliados, pela secretaria municipal competente pelo meio ambiente, os impactos a serem gerados considerando os efeitos das mudanças climáticas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 11** - Quando da análise do projeto de parcelamento do solo, o Poder Público Municipal poderá, se for o caso, exigir a execução de obras complementares, visando compatibilizá-lo com a natureza circundante.

**Art. 12** - O parcelamento do solo em áreas contempladas no Sistema Nacional de Unidade de Conservação, em Áreas de Preservação Permanente, em áreas de patrimônio cultural, e naquelas em que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, deverá ser precedido de oitiva e anuência do órgão municipal competente e do órgão Estadual e/ou Federal, quando for o caso.

**Art. 13** - 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 Departamento de Estradas de Rodagem (DER) e Instituto Estadual do Ambiente (INEA).

**Art. 14** - Somente será permitida a abertura de logradouros e o parcelamento de terreno cuja declividade seja inferior a 20% (vinte por cento).

**Art. 15** - O parcelamento do solo somente será permitido em áreas que tenham testada para vias ou caminhos existentes, se estes integrarem o sistema viário como logradouros públicos do Município e forem providos de infraestrutura básica.

§1º A aprovação de projeto de loteamento cujo terreno tenha testada para via integrante do sistema viário como logradouro público, mas desprovido de infraestrutura básica, ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, através do qual o proprietário do imóvel responsabilizar-se-á pela execução das obras de urbanização necessárias no mesmo prazo que as obras das ruas projetadas do loteamento, devendo, no entanto, promover a aceitação daquelas antes de qualquer espécie de afetação das ruas projetadas do loteamento;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§2º Para os casos de loteamento, será exigida a execução das obras de urbanização como condição prévia para o aceite do loteamento.

**Art. 16** - Enquanto os logradouros não forem aceitos pelo Poder Público Municipal, na forma desta Lei, será lançado o Imposto Territorial em nome do loteador, sobre a gleba ou lote originários, incluídos a área dos lotes e dos referidos logradouros.

**Art. 17** - O aproveitamento do terreno em lotes obedecerá aos parâmetros urbanísticos determinados pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo vigente.

**Art. 18** - Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado total ou parcialmente, pelo Poder Público Municipal, tendo em vista, a falta de compatibilidade com a política urbana, conforme Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

**SEÇÃO II**  
**DO LOTEAMENTO**

**Art. 19** - O Loteamento Urbano poderá ser feito nas seguintes modalidades:

- I. **Loteamento – L:** permitidos para usos residenciais e não residenciais, permitindo atividades diversas obedecendo o disposto na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo. Apresentando, quando necessário EIV/ EIA;
- II. **Loteamento de Interesse Social – LIS:** são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura básica, com o fim de resolver problemas de assentamento de pessoas de baixa renda. Apresentando, quando necessário EIV/ EIA;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- III. **Loteamento Não Residencial – LNR:** permitido para atividades comerciais, indústrias e de serviços, desde que as mesmas estejam de acordo com o disposto na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo. Apresentando, quando necessário EIV/EIA.

**Art. 20** - Os loteamentos deverão ser aprovados e executados na totalidade da área, ficando vedadas a existência de áreas remanescentes.

**Parágrafo único.** Na hipótese de loteamento em etapas, a área correspondente a cada etapa será destacada da matrícula original, devendo observar o procedimento no Capítulo VI – Dos Loteamento em Etapas.

**Art. 21** - Deverão ser transferidas ao Município áreas institucionais e logradouros públicos em relação à área total da gleba ou lote, nos seguintes termos:

- I. Equipamento Público Comunitário – EPC;
- II. Equipamento Público Urbano – EPU;
- III. Sistema Viário – SV;
- IV. Espaços Livres de Uso Público – ELUP, assim considerados:
  - a) Área de Lazer – AL;
  - b) Área Verde – AV.
  - c) Lote Público

§ 1º Caberá ao município avaliar a localização das áreas a serem transferidas para seu domínio e caso não atendam ao Planejamento Urbano do Município, determinar a alteração das mesmas;

§ 2º Canteiros centrais, rotatórias e demais dispositivos de trânsito não poderão ser enquadrados como Áreas Verdes de Loteamento ou Áreas de Lazer, por serem acessórios do Sistema Viário;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§ 3º Canteiros centrais, rotatórias e demais dispositivos de trânsito são áreas de domínio público, porém, não compatibilizadas no cálculo de áreas públicas.

§ 4º Os canais navegáveis que margeiam os lotes ou que adentrem aos Loteamentos serão considerados vias públicas, portanto, parte integrante do Sistema Viário, cabendo ao Poder Público sua manutenção.

**Art. 22** - Entende-se iniciado o parcelamento do solo, na forma de loteamento quando caracterizado os lotes, ou quando haja indícios de abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, assim como indicados na definição de Início de Loteamento.

§ 1º É entendido como indício qualquer veiculação em mídias sociais ou veículos de comunicação da venda de suposto empreendimento ou sinais de atividade encontrados no local que demonstre a pretensão de parcelamento do solo tais como:

- I. Colocação de estaca;
- II. Piquetes;
- III. Equipamentos mecânicos;
- IV. Maquinários;
- V. Pontos de energia elétrica;
- VI. Estande de vendas;
- VII. Placas de vendas;

**SEÇÃO III**

**DO EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO – EPC**

**Art. 23** - Os equipamentos comunitários funcionam como locais de socialização, tais como, circulação, transporte, cultura, religião, esporte, lazer, infraestrutura, segurança pública, abastecimento, administração pública, assistência social, educação e saúde.



**Art. 24** - O Equipamento Público Comunitário - EPC terá as seguintes características:

- I. Percentual mínimo da área total do empreendimento, será de 4% (quatro por cento), em área única quando o percentual corresponder a até 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);
- II. Ser constituído por lotes de dimensão nunca inferior ao lote mínimo estabelecido pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III. Declividade máxima de 10% (dez por cento) em pelo menos 50% de sua superfície;
- IV. Testada com dimensão de acordo com o disposto na lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, e nunca inferior a 20,00 m (vinte metros).
- V. Localizado na via pública principal, nas vias estruturantes e arteriais, já existente ou via projetada do loteamento objeto do pedido de aprovação;
- VI. Ser livre e desimpedido de restrição urbanística e ambiental que impeça a adequada implantação do equipamento.

§1º A área destinada a Equipamento Público Comunitário – EPC deverá ser entregue pelo empreendedor com a rede de infraestrutura urbana executada;

§2º A Municipalidade poderá aceitar a área para instalação de EPC com restrições urbanísticas, tais como imóveis tombados, desde que seja comprovado o interesse público e que seja possível a sua utilização para os fins a que se destina.

§3º Observado o disposto no parágrafo 4º deste artigo, o percentual destinado à implantação de EPC poderá, a critério da administração, ser localizado em área externa à gleba loteada ou desmembrada, desde que o adensamento proposto pelo parcelamento seja suportado pelos equipamentos públicos existentes em seu entorno.

§4º A área de transferência ao Poder Público Municipal deverá estar próxima à área de modal de transporte, no intuito de efetivação da conectividade com o sistema de transporte urbano.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**

### **SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§5º A análise da suficiência de equipamentos públicos prevista neste artigo deverá considerar os equipamentos de saúde, educação, cultura, assistência social, esportes, lazer e segurança pública, entre outros.

§6º Observados os requisitos quanto ao cumprimento da implantação de equipamentos públicos comunitários poderá o Município, após análise da suficiência destes transferir a área destinada do EPC para Lotes Públicos, observado o artigo 24.

#### **SEÇÃO IV**

#### **ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO – ELUP**

**Art. 25** - O Espaço Livre de Uso Público - ELUP é composto pela Área de Lazer e pela Área Verde, ambas doadas à Municipalidade no ato do registro.

**Art. 26** - A Área de Lazer - AL terá as seguintes características:

- I. Percentual mínimo da área total do empreendimento, será de 4% (quatro por cento), em área única quando o percentual corresponder a até 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);
- II. Ser constituído por lotes de dimensão nunca inferior ao lote mínimo estabelecido pela lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.
- III. Ao menos uma das confrontações com via pública com testada mínima de 20 m (vinte metros);

§1º Da área destinada à implantação de AL será admitido até 20% (vinte por cento) para tratamento paisagístico, desde que tenha dimensão igual ou superior a 4 m (quatro metros) de largura com ao menos uma confrontação de 20 m (vinte metros) com via pública.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§2º Toda área que for destinada à Área de Lazer, deverá, obrigatoriamente, contar com passeio, mobiliário urbano, iluminação e arborização adequada.

§3º A área destinada a Espaço Livre de Uso Público – ELUP deverá ser entregue pelo empreendedor com a rede de infraestrutura urbana executada;

§4º Nas áreas localizadas na Macrozona Rururbana, e nas Zonas Econômicas Ecológicas, a Área de Lazer deverá atender ao disposto na Seção X – Sustentabilidade, da presente Lei.

**Art. 27** - Fica definido como Área Verde os espaços públicos, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, indisponíveis para construção de moradias, admitidos por interesse público, estruturas de apoio, destinadas aos propósitos de educação ambiental, recreação, esporte e lazer de cunho ambiental, proteção da fauna silvestre, flora nativa, dos recursos hídricos, ambientais, manutenção ou melhoria paisagística. O Poder Público Municipal observará, para o estabelecimento de áreas verdes, os seguintes critérios:

- I. Percentual mínimo da área total do empreendimento, será de 10% (dez por cento), em área única quando o percentual corresponder a até 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);
- II. Ser constituídas por lotes de dimensão nunca inferior ao lote mínimo estabelecido para o parcelamento;
- III. Ao menos uma das confrontações com via pública com testada mínima de 20 m (vinte metros);
- IV. As Reservas Legais, nos imóveis rurais, devem ser enquadradas como Área Verde mesmo que se exceda o percentual mínimo indicado no inciso I deste artigo;

§1º As Áreas de Preservação Permanente - APP, conforme disposto nos incisos do Artigo 4º da Lei Federal 12.651/2012 e no Artigo 181 da Lei Orgânica Municipal de Cabo Frio,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

existentes na gleba serão incluídos para compor o percentual legal de Área Verde do parcelamento passando ao Poder Público o dever da sua manutenção e proteção.

§2º A localização da Área Verde deverá levar em consideração a conectividade com a área verde lindeira.

§3º Se no local objeto do parcelamento houver Áreas de Especial Interesse Ambiental (AEIA) já determinadas pelo Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável, estas deverão estar indicadas como Área Verde.

§4º No caso de reposição florestal, deverão ser priorizados projetos que contemplem a utilização de espécies do mesmo ecossistema onde ocorreu a supressão.

§5º O poder público, por meio do órgão licenciador municipal, deverá selecionar bancos de áreas para direcionar as compensações urbanísticas e ambientais, caso não haja possibilidade de replantio/reposição na mesma área.

#### SEÇÃO V

#### LOTE PÚBLICO

**Art. 28** - Os lotes públicos deverão ser constituídos por áreas que não sejam destinadas a fim público específico, devendo possuir percentual mínimo da área total do empreendimento de 2% (dois por cento), em área única quando o percentual corresponder a até 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), com as seguintes características:

- I. Deverão ser constituídos por lotes de dimensão nunca inferior ao lote mínimo estabelecido pela lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.
- II. Ao menos uma das confrontações com via pública deverá possuir testada mínima de 20,00m (vinte metros);
- III. Declividade máxima de 10% (dez por cento) em pelo menos 50% de sua superfície;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- IV. Localizado na via pública principal, nas vias estruturantes e arteriais, já existente ou via projetada do loteamento objeto do pedido de aprovação;
- V. Ser área edificável, livre e desimpedido de restrições urbanísticas e ambientais que impeça a sua utilização.

**SEÇÃO VI**

**DO EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO – EPU**

**Art. 29** – Equipamento Público Urbano são as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, internet, gás canalizado e congêneres;

**Art. 30** O Poder Público Municipal poderá complementarmente, de forma fundamentada, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada a Equipamentos Públicos Urbanos.

**Parágrafo único.** A Área destinada ao equipamento e o próprio devem ser entregues pelo loteador como condicionante para o aceite do loteamento.

**Art. 31** O Equipamento Público Urbano - EPU, terá as seguintes características:

- I. Quando se tratar de lotes, terá acesso à via pública já existente ou a via projetada do loteamento objeto do pedido de aprovação;
- II. Atender às necessidades das concessionárias solicitantes;
- III. Ser livre e desimpedido de restrição urbanística e ambiental que impeça a adequada implantação do equipamento, salvo nos casos de reconhecimento de equipamento já instalado sobre a gleba objeto do parcelamento, que também será considerado como EPU.



**SEÇÃO VII**

**DA TAXA DE ARBORIZAÇÃO EM LOGRADOUROS**

**Art. 32** – Fica definido como Taxa de Arborização a porcentagem do terreno que deverá receber o plantio de elementos vegetais de porte arbóreo, com objetivo de diminuir as ilhas de calor, absorver ruído, renovar o oxigênio do ar, filtrar as partículas em suspensão provenientes de agentes poluidores e contribuir para reduzir o efeito das enchentes.

**Parágrafo único:** O Poder Público buscando atender o objetivo acima deverá ainda, incentivar a implantação de Parques, Florestas, Bosques Urbanos ou recompor áreas verdes nos empreendimentos já existentes e demais áreas consolidadas, mediante prévia autorização do órgão ambiental municipal, podendo requerer estudo prévio.

**Art. 33** - O espaçamento máximo entre as espécies arbóreas nas calçadas será igual à largura da testada do lote em lotes de até 15,00 metros e a partir desta medida de testada, o espaçamento máximo será de 12,00 metros.

§1º Para o plantio das espécies arbóreas adultas, as mudas deverão medir pelo menos 3,00 m (três metros) de altura e ter diâmetro à altura do peito (DAP), igual ou maior a 0,07 m (sete centímetros).

§2º Em casos específicos de relevante interesse ambiental e paisagístico, o Poder Público municipal poderá exigir espécies arbóreas adultas de no mínimo 4,00m (quatro metros) de altura.

§3º O projeto paisagístico deverá constar dos documentos técnicos para aprovação do projeto de Loteamento e deverão ser projetados por profissionais habilitados e registrados nos respectivos Conselhos.



**SEÇÃO VIII**  
**DA INFRAESTRUTURA BÁSICA**

**Art. 34** Ficam definidos como Infraestrutura Básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública com eficiência energética, sistema de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

**Art. 35** O licenciamento dos Parcelamentos do Solo, estão condicionados à existência ou apresentação de projeto dos sistemas de abastecimento de água potável, captação de águas pluviais, sistema separativo de esgotamento sanitário ou sistema individual de esgotamento sanitário.

**Parágrafo Único.** Na ausência da infraestrutura pública descrita no caput deste artigo, deverão ser adotados sistemas autônomos privados ou interligados a infraestrutura pública existente, desde que não se ponham em risco a qualidade das águas superficiais e subterrâneas e a recarga dos aquíferos, submetendo-se ao controle e fiscalização do Poder Público, respeitando definições de legislações específicas.

**Art. 36** As instalações de energia elétrica e iluminação pública com eficiência energética, ficarão a cargo empreendedor, devendo ser obedecidos os seguintes requisitos e parâmetros:

- I. Nas Vias que margeiam as Orlas marítimas e lagunares, será obrigatória a implementação de Rede Subterrânea;
- II. Nas vias locais das Zonas Ecológicas-Econômicas, será obrigatória a implementação de Rede Subterrânea;
- III. Excluídos os casos mencionados nos itens I e II do presente artigo, ficará a critério do empreendedor optar pela rede Subterrânea ou pela Rede Aérea, podendo o Poder Público Municipal, solicitar que seja alterado o tipo de rede, caso necessário para



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

adequação ao Planejamento Urbano Municipal, à segurança aérea e à proteção de espécies animais e arbóreas;

**Art. 37** A pavimentação das áreas parceladas ficará a cargo empreendedor, devendo ser obrigatória a implementação de Pavimentação Permeável em todas as Zonas ou Eixos do Município, podendo o Poder Público Municipal, solicitar que seja alterado o tipo de pavimentação, adotando o princípio da precaução e objetivando o retardo de enchentes e alagamentos.

**SEÇÃO VIII**  
**DO SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 38** - O Sistema Viário Básico de Cabo Frio fica definido como o conjunto de vias públicas, hierarquizadas, que constituem o suporte físico da circulação urbana do território do Município e garantem sua integração municipal e regional, em conjunto com sistema de transporte coletivo.

**Parágrafo Único.** A hierarquia de acessibilidade proporcionada pelo Sistema Viário Básico objetiva:

- I. Proporcionar uma estrutura viária que integre o uso do solo, otimizando o potencial das diversas Zonas e Eixos municipais
- II. Equilibrar os fluxos de veículos que transitam na rede viária em conjunto com o transporte coletivo municipal.

**Art. 39** As vias urbanas, ficam hierarquizadas de acordo com a função, capacidade de tráfego e contexto urbano, em:

- I. Estruturante;
- II. Arterial;
- III. Coletora;
- IV. Local;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- V. Local de acesso domiciliar;
- VI. Ciclovia;
- VII. Ciclofaixa;
- VIII. Ciclorrota;
- IX. Canal de navegação.

**Art. 40** O sistema viário deverá estar de acordo com o Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável e o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

**Art. 41** As vias rurais, conforme o Código de Trânsito Brasileiro podem ser rodovias, quando são pavimentadas; ou estradas, quando não pavimentadas.

**Art. 42** - Admitir-se-ão ainda, dentro da estrutura urbana, vias compartilhadas ou exclusivas a circulação de pedestres, as quais têm como objetivo principal estruturar espaços convidativos e agradáveis aos pedestres, devendo para isto, contar com iluminação e arborização adequada conforme normas pertinentes.

**Art. 43** - As vias não municipais, que perpassam o território do Município, terão sua classificação e as características geométricas definidas pelos seus respectivos órgãos de gestão.

**Art. 44** - Objetivando o perfeito funcionamento e compreensão, são considerados elementos das vias:

- I. Caixa de rolamento;
  - a) Faixa de rolamento;
  - b) Acostamento;
  - c) Estacionamento na via;
  - d) Ciclofaixa;
  - e) Ciclorrota;
- II. Ciclovia;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- III. Calçadas;
  - a) Faixa livre (ou passeio);
  - b) Faixa de serviço;
  - c) Faixa de acesso;
- IV. Canteiro central.

**Art. 45** - As ações estratégicas do Sistema Viário são:

- I. Abrir novas vias no sistema estrutural permitindo a interligação entre macrozonas e a correta articulação e continuidade do Sistema Viário projetado com as vias do entorno, implantadas ou aprovadas, harmonizando-se com a topografia local;
- II. Modernizar a rede semaforica, priorizando o enterramento das redes aéreas e aprimorar a sinalização vertical e horizontal em todo o Sistema Viário, alinhando ao conceito de Cidades Inteligentes;
- III. Padronizar, readequar e garantir acessibilidade dos passeios públicos em rotas com maior trânsito de pedestres;
- IV. Adequar pontes, viadutos e passarelas para a travessia acessível e segura de pedestres e ciclistas;
- V. Implantar, nas vias de tráfego local, medidas de engenharia de tráfego de forma a disciplinar o uso do espaço entre pedestres, bicicletas e veículos;
- VI. Viabilizar a criação de canteiros que poderão absorver as águas de chuva e permitir novo ajardinamento tornando a malha viária mais permeável.

**SUBSEÇÃO I**

**DAS CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS**

**Art. 46** - O projeto do Sistema Viário deverá prever vias de circulação de acordo com nomenclatura e dimensões ilustradas no Anexo 09, conforme itens abaixo:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- I. **Via local de acesso domiciliar**, com 11,00m (onze metros) de largura mínima entre os alinhamentos, respeitando as dimensões mínimas de 6,00m (seis metros) para caixa de rolamento, sendo 02 (duas) faixas de rolamento com largura de 3,00m (três metros) cada. Para o caso de implantação de apenas uma faixa de rolamento, esta deverá ter a medida mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e faixa de estacionamento com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). As 02 (duas) calçadas deverão ter no mínimo 2,50m (dois metros e meio) de largura, uma em cada lado da via, sendo compostas por faixa livre mínima de 1,70m (um metro e setenta centímetros) e 0,80m (oitenta centímetros) de faixa de serviço;
- II. **Via local**, com 12,00m (doze metros) de largura mínima entre os alinhamentos, respeitando as dimensões mínimas de 7,00m (sete metros) para caixa de rolamento, sendo 02 (duas) faixas de rolamento com largura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada. Para o caso de implantação de apenas uma faixa de rolamento, esta deverá ter a medida mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), faixa de estacionamento com largura mínima de 2,00m (dois metros) e ciclovia com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). As 02 (duas) calçadas deverão ter no mínimo 2,50m (dois metros e meio) de largura, uma em cada lado da via, sendo compostas por faixa livre mínima de 1,70m (um metro e setenta centímetros) e 0,80 m (oitenta centímetros) de faixa de serviço;
- III. **Via coletora**, com 16,00m (dezesseis metros) de largura mínima entre os alinhamentos, respeitando as dimensões mínimas de 11,00m (onze metros) para caixa de rolamento, sendo 02 (duas) faixas de rolamento com largura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), cada; faixa de acostamento interno com largura mínima de 2,00m (dois metros), em ambos os sentidos da via. As 02 (duas) calçadas deverão ter 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, uma em cada lado da via, sendo compostas por faixa livre de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e faixa de serviço com 1,00m (um metro) de largura cada.
- IV. **Via arterial**, com no mínimo 23,00m (vinte e três metros) de largura entre os alinhamentos, respeitando as dimensões mínimas de 11,00m (onze metros) para



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

caixa de rolamento, sendo 02 (duas) faixas de rolamento com largura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) cada; faixa de acostamento interno com largura mínima de 2,00m (dois metros), em ambos os sentidos da via. As 02 (duas) calçadas deverão ter no mínimo 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de largura, uma em cada lado da via, sendo compostas por faixa livre de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), faixa de serviço com 1,00 m (um metro) de largura e ciclovia bidirecional com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;

- V. **Via estruturante**, com 32,00m (trinta e dois metros) de largura mínima entre os alinhamentos de lote, respeitando as dimensões mínimas de 20,00m (vinte metros) para caixa de rolamento, equivalente a 04 (quatro) faixas de rolamento, sendo 02 (duas) faixas por sentido com largura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada; 02 (duas) faixas de acostamento interno, uma em cada sentido da via, com largura de 2,00m (dois metros) cada; 01 (um) dispositivo separador de fluxo de via (canteiro central) com 2,00m (dois metro) de largura. As 02 (duas) calçadas deverão ter no mínimo 5,00m (cinco metros) de largura, uma em cada lado da via, sendo compostas por faixa livre de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), faixa de serviço com 1,00 m (um metro) de largura e ciclovia bidirecional com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;
- VI. **Via de Impasse** (via sem saída), com medidas de Via Local. Sua extensão máxima somada ao retorno ou ponto de manobra, será de 150,00m (cento e cinquenta metros);
- VII. **Retorno ou ponto de manobra**, localizado na via de impasse, com forma de “T” ou “Y” com extensão de 15,00m (quinze metros) ou circular com diâmetro mínimo de 12,00m (dose metros), atendidas as exigências da CBMERJ NT 2-16 e suas futuras alterações.

§1º Nos casos de parcelamentos do solo que gerem impactos viários em vias já implantadas e caracterizadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, estas deverão obedecer ao traçado geométrico especificado neste artigo.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

§2º Nos casos de inviabilidade de atendimento a estes traçados para as vias já implantadas e caracterizadas, a secretaria municipal competente pela mobilidade urbana emitirá parecer sobre novo traçado geométrico sem prejuízo das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e Plano de Mobilidade Urbana.

§3º Os perfis ilustrativos das vias, constantes no Anexo 09, não exime o projetista de adequar o perfil da via ao relevo, a hidrografia, a paisagem e as demais especificidades do local, devendo suas adequações serem analisadas pela secretaria municipal competente pela mobilidade urbana, que emitirá parecer sobre novo traçado geométrico sem prejuízo das dimensões mínimas e máximas estabelecidas nesta lei.

§4º Quando adotadas vias de impasse, estas não poderão ser consecutivas em número maior que 3 (três), com acesso por um mesmo lado de uma via de circulação.

§5º A concordância dos alinhamentos de duas vias será feita por curva de raio mínimo de 6 m (seis metros).

§6º As ciclovias e ciclofaixas são obrigatórias nas vias estruturantes e nas vias arteriais, são recomendadas nas vias coletoras e nas vias locais.

§7º A largura para ciclovia ou ciclofaixa unidirecional é de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 47** - A sinalização das vias públicas é de responsabilidade do Município, como estabelece o Código de Trânsito Brasileiro, aprovado pela Lei Federal nº 9.503/97.

§1º Toda e qualquer via pavimentada no Município deverá receber sinalização de trânsito, segundo as exigências da legislação pertinente em vigor.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

§2º A sinalização horizontal das vias pavimentadas nos novos parcelamentos do solo será executada às expensas dos respectivos empreendedores, a partir de projeto previamente aprovado pelo órgão responsável do Município.

§3º O sentido de tráfego das vias será definido individualmente, dependendo do volume de tráfego.

#### SUBSEÇÃO II

#### DAS FAIXAS DE DOMÍNIO DAS VIAS MUNICIPAIS E ESTADUAIS

**Art. 48** - Define-se como “Faixa de Domínio” a base física sobre a qual se assenta uma rodovia, constituída pelas pistas de rolamento, canteiros, obras de arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, com limites definidos conforme projeto executivo da rodovia.

**Art. 49** - Define-se como “Reserva de Faixa Não Edificável” à área ao longo das faixas de domínio público das rodovias onde não é permitido erguer edificações.

**Art. 50** - Deverão ser observadas no território Municipal faixas de domínio ao longo das rodovias estaduais, das rodovias municipais e das linhas de transmissão de energia elétrica.

**Parágrafo Único.** As larguras das faixas de domínio referidas no caput deste artigo são as seguintes: contadas sempre à partir do eixo da via considerada e demonstradas no Anexo 09 - Perfis Ilustrativos das Faixas de Domínio das Vias.

- I. Vias Estruturantes: 15 metros para cada lado, num total de 30 metros;
- II. Vias Arteriais: 11 metros para cada lado, num total de 22 metros;
- III. Vias Coletoras: 8 metros para cada lado, num total de 16 metros;
- IV. Vias Locais: 6 metros para cada lado, num total de 12 metros;
- V. Vias Locais Domiciliares: 5,50 metros para cada lado, num total de 11 metros;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 51** - As linhas de transporte de energia elétrica deverão possuir “Reserva de Faixa Não Edificável” atendendo à faixa de segurança estabelecida pela Companhia de Energia.

**SEÇÃO IX**  
**DA ACESSIBILIDADE**

**Art. 52** - O parcelamento do solo urbano deverá promover a acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, mediante a supressão de barreiras e de obstáculos nas vias, espaços públicos e no mobiliário urbano, conforme ABNT NBR 9050 ou norma técnica oficial superveniente, Lei Federal 10.098/2000, Plano de Mobilidade Urbana e Manual Técnico de Calçadas.

**Art. 53** - No Espaço Livre de Uso Público - ELUP, no mínimo 10% (dez por cento) de cada brinquedo e equipamento de lazer deve ser adaptado e identificado, tanto quanto tecnicamente possível, para possibilitar sua utilização por pessoas com deficiência, inclusive visual, ou com mobilidade reduzida.

**Parágrafo único.** Os brinquedos e equipamentos de lazer, a que se refere o *caput* deste artigo, deverão garantir, no mínimo, um equipamento devidamente sinalizado e com as especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes.

**Art. 54** - Os elementos do mobiliário urbano deverão ser projetados e instalados em locais que permitam que eles sejam utilizados pelas pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 55** - A instalação de qualquer mobiliário urbano em área de circulação comum para pedestre que ofereça risco de acidente à pessoa com deficiência deverá ser indicada mediante sinalização tátil de alerta no piso, de acordo com as normas técnicas pertinentes.

**Art. 56** - O projeto e o traçado dos elementos de urbanização públicos e privados de uso comunitário, nestes compreendidos os itinerários e as passagens de pedestres, deverão observar os parâmetros estabelecidos pelas normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

**Art. 57** - Em todas as áreas de estacionamento de veículos, localizadas em vias estruturantes, vias arteriais, ou no entorno do ELUP, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

**Parágrafo único.** As vagas a que se refere o *caput* deste artigo deverão ser em número equivalente a 2% (dois por cento) do total, garantida, no mínimo, uma vaga, devidamente sinalizada e com as especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes.

**Art. 58** - Para a utilização de faixa elevada para travessia de pedestres, deverão ser seguidas as recomendações do CONTRAN, não podendo ser implantada nas seguintes condições:

- I. Isoladamente, sem outras medidas conjuntas que garantam que os veículos se aproximem com uma velocidade segura da travessia;
- II. Com declividade longitudinal superior a 6% (seis por cento);
- III. Em via rural, exceto quando apresentar características de via urbana;
- IV. Em via arterial ou via estruturante, exceto quando justificado por estudos de engenharia;
- V. Em via com faixa ou pista exclusiva para ônibus;
- VI. Em trecho de pista com mais de duas faixas de circulação, exceto em locais justificados por estudos de engenharia;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- VII. Em pista não pavimentada ou inexistência de calçadas;
- VIII. Em curva ou situação com interferências visuais que impossibilitem visibilidade do dispositivo à distância;
- IX. Em locais desprovidos de iluminação pública ou específica;
- X. Em obra de arte e nos 25 metros anteriores e posteriores a estas;
- XI. Defronte a guia rebaixada para entrada e saída de veículos;
- XII. Em esquinas a menos de 12 m (doze metros) do alinhamento do bordo da via transversal, exceto quando justificado por estudo de engenharia.

**Art. 59** - A implantação de travessia elevada para pedestres deve ser acompanhada, obrigatoriamente, da devida sinalização, de acordo a Resolução CONTRAN nº738/2018.

**Art. 60** - Nos trechos urbanos de vias rurais e em pontes a serem construídas, deverá ser previsto calçada destinada à circulação dos pedestres e ciclistas que não deverão, nessas condições, usar o acostamento.

**Art. 61** - O rebaixo ou elevação de calçada, inclusive rampas, deverá atender a ABNT NBR 9050 ou norma técnica oficial superveniente que a substitua, observando:

- I. Alinhamento entre si, nos casos em que os rebaixamentos ocorrerem em lados opostos da via;
- II. Localização em esquinas e canteiros divisores de pista;
- III. Inclinação constante e não superior a 8,33% (oito por cento e trinta e três décimos);
- IV. Execução dos rebaixamentos da calçada com, no mínimo, 1,5 m (um metro e meio) de largura no seu sentido longitudinal ao meio-fio, devendo nas vias estruturantes e arteriais esta largura ser adequada ao fluxo de pedestre previsto no projeto de acessibilidade;
- V. Execução com superfície regular, continua e antiderrapante, resistente a intempéries e que não permitam deformações permanentes, se submetidas à aplicação de carga de, no mínimo, 250 kg/cm<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta quilogramas por centímetros quadrados);



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

VI. Sinalização com piso tátil de alerta em todo o seu perímetro, em cor contrastante, preferencialmente amarelo, com largura mínima de 0,25 m (vinte e cinco centímetros) e máxima de 0,60 m (sessenta centímetros).

**Art. 62** - O rebaixamento da calçada na esquina só será admissível quando a travessia de pedestres estiver alinhada com a calçada da via transversal e quando houver a instalação de balizadores, cuja distância entre eles nunca seja inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

**Art. 63** - A calçada, parte integrante do sistema viário, deve considerar a integração de todos os elementos que o compõem, como o ordenamento das instalações de infraestrutura, localizadas no subsolo, a faixa de serviço, a faixa livre e a faixa de acesso aos imóveis.

**Art. 64** - A faixa de serviço deverá observar os seguintes critérios:

- I. Funcionar, preferencialmente, com canteiros nivelados com a calçada, aumentando a permeabilidade do solo e contribuindo para a facilitação dos processos construtivos nos casos de eventuais obras;
- II. Evitar seu uso nas esquinas ou cruzamentos de modo a não comprometer a visibilidade do motorista e mobilidade do pedestre;
- III. Ser o local de preferência para a instalação das tampas de acesso a poços de visita, grelhas e equipamentos;
- IV. Considerar juntas de dilatação, grelhas e eventuais frestas com vãos máximos de 1,5 cm (um centímetro e meio), locados transversalmente ao sentido do caminho, de modo a garantir a acessibilidade;
- V. Estabelecer a largura da faixa de serviço de acordo com o artigo 46 (Subseção I – Das Características Geométricas das Vias).

**Art. 65** - A instalação de mobiliário urbano deverá:

- I. Garantir a autonomia e a segurança em sua utilização;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- II. Ser posicionado na faixa de serviço, sempre respeitando a faixa livre e sem comprometer a circulação do pedestre e ciclista;
- III. Manter a visibilidade na esquina de forma a não oferecer riscos aos pedestres, ciclistas e aos condutores de veículos;
- IV. Na existência de estacionamento paralelo ao meio-fio, manter o afastamento suficiente para abertura das portas dos veículos.

**Parágrafo único.** Todo o equipamento ou mobiliário colocado nas proximidades de esquinas deverá seguir os critérios de localização de acordo com o tamanho e influência na obstrução da visibilidade, conforme os critérios estabelecidos no Código de Trânsito Brasileiro (CTB) e da ABNT NBR 9050 ou norma técnica oficial superveniente que a substitua.

**Art. 66** - A faixa livre da calçada deverá possuir as seguintes características:

- I. Possuir superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição;
- II. Possuir piso tátil de alerta e direcional, na faixa livre, conforme ABNT NBR 9050, orientando as pessoas com deficiência visual nas calçadas localizadas na via principal do loteamento;
- III. Possuir inclinação transversal da superfície máxima de 3% (três por cento);
- IV. Qualquer elemento suspenso sobre a faixa livre da calçada, deve estar à uma altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros) do piso, livre de interferência, tais como vegetação e poste;
- V. Possuir largura mínima de 1,70 m (um metro e setenta centímetros) e atender as medidas estabelecidas na Subseção I – Das Características Geométricas das Vias, devendo ser ampliada de acordo com a previsão da quantidade de pedestres por minuto por metro ou para a elaboração do Projeto de Alinhamento das vias existentes;
- VI. Em rotas acessíveis, as grelhas e juntas de dilatação devem estar fora do fluxo principal de circulação. Quando não possível tecnicamente, os vãos devem ter dimensão máxima de 1,5 cm (um centímetro e meio), devem ser instalados



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

perpendicularmente ao fluxo principal ou ter vãos de formato quadriculado/circular, quando houver fluxos em mais de um sentido de circulação.

**Art. 67** - A arborização com árvores de copa nas calçadas e a iluminação pública serão obrigatórias em todas as vias, a fim de diminuir ilhas de calor, aumentando o conforto e sensação de segurança para o pedestre.

**Art. 68** - Nas esquinas, as calçadas deverão ser constituídas de forma a atender aos seguintes critérios:

- I. Facilitar a passagem de todas as pessoas inclusive as pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida, respeitado o artigo 66 desta lei;
- II. Permitir melhor acomodação de pedestres;
- III. Permitir que haja boa visibilidade e livre passagem nas faixas de travessia de pedestres nos cruzamentos;
- IV. Estar livre de interferência visual ou física até a distância de 5 m (cinco metros) a partir do bordo do alinhamento da via transversal;
- V. Estar de acordo com todas as especificações da ABNT NBR 9050, Lei Federal 10.098/2000 e Manual Técnico de Calçadas ou qualquer ato administrativo formal, quando houver.

**SEÇÃO X**  
**DA SUSTENTABILIDADE**

**Art. 69** - Todas as ações contempladas nesta Lei têm como pressuposto a sustentabilidade ambiental, de acordo com o Artigo 225 da Constituição da República e demais dispositivos legais de competência federal, estadual e municipal referentes à proteção ao meio ambiente, com o objetivo de assegurar ao Município de Cabo Frio os recursos naturais necessários à qualidade de vida das gerações atuais e futuras.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 70** - O Poder Executivo, o Legislativo e a sociedade civil têm o dever de zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado do Rio de Janeiro e pela União Federal.

**Art. 71** - A presente Lei tem como objetivos de Sustentabilidade no parcelamento do solo:

- I. Priorizar o pedestre e a mobilidade ativa;
- II. Promover a ocupação de vazios urbanos;
- III. Contribuir para ampliar a cobertura vegetal na cidade;
- IV. Reduzir a eutrofização e a poluição em corpos hídricos;
- V. Evitar a extinção de espécies e ecossistemas com a criação de áreas protegidas;
- VI. Aumentar os serviços do ecossistema, dentre eles a qualidade do ar, conforto acústico, promoção de microclima, promoção de espécies com potencial econômico, fármaco e de alimento;
- VII. Redução de custos de manutenção de infraestrutura do loteamento;
- VIII. Estimular a retenção da água da chuva, através do escoamento superficial em sistemas de biorretenção, nas escalas do terreno, da quadra e do bairro e incentivo a construção de reservatórios de água da chuva, de modo a diminuir os impactos no ambiente urbano;
- IX. Usufruir corretamente os recursos naturais no ato de planejar, construir e ocupar as edificações, promovendo a harmonização entre ambiente natural e ambiente construído, ampliando os níveis de qualidade ambiental;
- X. Valorizar a manutenção de culturas locais, em especial, costumes e valores;
- XI. Equilibrar as relações entre as macrozonas e os municípios limítrofes visando à conservação da biodiversidade e o desenvolvimento ecológico;
- XII. Oferecer condições para que os espaços urbanos exerçam várias funções, como conectar fragmentos de vegetação, conduzir as águas com segurança e oferecer melhorias microclimáticas;
- XIII. Equilibrar a distribuição populacional com as previsões de infraestrutura urbana existente e futura no território municipal;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- XIV. Proteger e manter o solo com a diminuição dos processos de erosão e lixiviação provocada pela precipitação da água no solo;
- XV. Estabelecer área no parcelamento propícia aos modais de transporte, preferencialmente em via arterial ou via estruturante, já considerando um novo bairro com conectividade e não dependente de automóveis;
- XVI. Promover o desenvolvimento sustentável, congregando a preservação dos recursos naturais com o desenvolvimento econômico, a geração de emprego e realização de atividades produtivas, respeitando-se aquelas já estabelecidas no território;
- XVII. Promover quando couber a instalação de rede subterrânea.
- XVIII. Priorizar as áreas íngremes (declividade de maior ou igual a 20%) para preservação e recomposição florestal a fim de evitar processos erosivos.

**Art. 72** - O projeto de loteamento deverá utilizar a infraestrutura verde como complemento ao sistema de drenagem das águas pluviais.

**Art. 73** - O projeto de loteamento deverá considerar o ecossistema local no seu desenho urbano buscando integrar o empreendimento às estruturas naturais e paisagísticas preexistentes.

**Art. 74** - Adotando o princípio da precaução e objetivando o retardo de enchentes e alagamentos, o projeto de parcelamento do solo deverá considerar:

- I. A infiltração imediata das águas pluviais com maiores áreas permeáveis e arborizadas;
- II. No caso de impermeabilização, preferir as áreas originalmente não permeáveis;
- III. Desconectar as áreas impermeáveis;
- IV. Deter as águas do escoamento superficial retardando a sua entrada no sistema de drenagem urbana, possibilitando a infiltração;
- V. Reter as águas ao longo da bacia hidrográfica em lagos naturalizados e alagados construídos, para evitar o escoamento e sobrecarga nas áreas mais baixas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 75** - A arborização nas calçadas deverá seguir os seguintes critérios:

- I. Nas calçadas com largura inferior 2,50 m (dois metros e meio), deve ser feito o plantio de árvores de médio porte, cuja altura máxima seja de 8 m (oito metros);
- II. Nas calçadas com largura igual ou superior a 2,50 m (dois metros e meio) poderão ser plantadas árvores de médio ou grande porte, cuja altura máxima seja de 15 m (quinze metros);

§1º Para o plantio das espécies arbóreas, as mudas deverão medir pelo menos 3,00 m (três metros) de altura e ter diâmetro à altura do peito (DAP), igual ou maior a 0,07 m (sete centímetros).

§2º Em casos específicos de relevante interesse ambiental e paisagístico, o Poder Público municipal poderá exigir espécies arbóreas adultas de o mínimo 5,00m (cinco metros) de altura.

§3º O projeto paisagístico deverá constar dos documentos técnicos para aprovação dos projetos de parcelamento e deverão ser assinados por profissionais habilitados nos respectivos Conselhos.

§4º No caso de loteamentos aprovados e que não tenham finalizado as obras de infraestrutura, e, portanto, não tenham tido aceite de obras, para sua retomada o empreendedor deve apresentar para aprovação e execução, um Plano de Recuperação de Área Degradada – PRAD, caso seja identificado impacto não previsto à época do licenciamento.

**Art. 76** - Além dos requisitos contidos na Seção I do Capítulo II, de observância obrigatória, poderão ser exigidos também os seguintes requisitos para os loteamentos na Macrozona Rururbana:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- I. Drenagem naturalizada com biovaletas, jardins de chuva que se interconectam por toda a extensão, onde passam os córregos que coletam as águas excedentes já filtradas;
- II. Iluminação pública de modo a obter maior eficiência energética e menor custo de manutenção.

**Art. 77** - Nas áreas alagáveis, a urbanização deverá utilizar a infraestrutura verde para melhorar a qualidade das águas e reduzir os efeitos da mudança climática, como alagamentos.

§1º Poderá ser exigido nas áreas alagáveis o manejo das águas pluviais com premissas que envolvam a conservação dos mananciais de água existentes, a recarga do aquífero, e o controle da entrada dos escoamentos no sistema de drenagem, promovendo sua preservação com conseqüente redução de enchentes e alagamentos.

§2º Em terrenos localizados junto a orla marítima, canais, lagos, lagoas, nas demais áreas inseridas na Faixa Marginal de Proteção – FMP, deverá ser avaliado, pela secretaria municipal competente, o parcelamento em função do nível da maré.

**Art. 78** - Além dos requisitos contidos na Seção VI - Do Equipamento Público Urbano – EPU, de observância obrigatória, deverão ser obedecidos também os seguintes requisitos mínimos para os loteamentos nas Zonas Econômicas Ecológicas:

- I. Infraestrutura com rede e tubulações de energia elétrica, inclusive iluminação pública, telefonia, tv, internet em galerias ou tubulações subterrâneas enterradas, podendo seus equipamentos serem semienterrados, e de acordo com as normas brasileiras de execução. Os sistemas deverão ser executados e aprovados pelas concessionárias;
- II. O solo escavado para infraestrutura deverá ser usado preferencialmente dentro do empreendimento para o paisagismo;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- III. As calçadas terão no máximo  $2/3$  (dois terços) de sua largura pavimentada, seguindo a Seção IX, que trata de acessibilidade, e o restante em área ajardinada priorizando espécies nativas;
- IV. As árvores ao longo das calçadas deverão estar em canteiros lineares, ocupando a faixa de serviço, espaçadas entre 4,50 m (quatro metros e meio) e 12 m (doze metros) umas das outras, a fim de oferecer sombreamento, e compatibilizadas com o projeto de iluminação pública;
- V. As áreas de estacionamento serão em piso drenante;
- VI. As áreas de lazer deverão possuir Faixas Livres de 1,50 m (um metro e meio) de largura;
- VII. Deverá possuir projeto urbano voltado para o DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável).

**Art. 79** - O Poder Público Municipal deverá criar um selo de certificação para Parcelamento Sustentável do Solo e benefícios fiscais para tal opção, com os seguintes objetivos:

- I. Incentivar loteamentos que optem por executar projetos e ações sustentáveis, destinadas à redução do impacto socioambiental e consequente melhoria da qualidade de vida urbana e do meio ambiente;
- II. Tornar-se uma ferramenta de sensibilização ambiental e educacional do Município;
- III. Proporcionar melhor compreensão do valor da construção civil sustentável, no contexto urbano junto à sociedade civil.

### SEÇÃO XI

#### DAS QUADRAS

**Art. 80** - As quadras deverão atender as seguintes características:

- I. Delimitadas por vias públicas;
- II. Comprimento máximo de 300 m (trezentos metros) em todo Município;
- III. Largura mínima de 40,00m (quarenta metros).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Parágrafo único.** A meia quadra com no mínimo 30 m (trinta metros) de largura poderá ser permitida, excepcionalmente, nos casos de impossibilidade técnica devidamente fundamentada;

**Art. 81** - No projeto que exigir corte superior a 1,50 m (um metro e cinquenta) entre a rua a ser aberta e o lote, deverá ser prevista e executada a terraplanagem.

**Art. 82** - Deverá ser preservada faixa não edificável de largura mínima nas rodovias, ferrovias, linhas de alta-tensão, dutos de água e esgoto, oleodutos, gasodutos, ao longo das águas correntes naturais ou artificiais existentes e ao longo das orlas, conforme seguintes especificações:

§ 1º As faixas não edificáveis ao longo de dutos serão definidas com base nas informações fornecidas pela concessionária, observados os critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

§ 2º A faixa prevista no *caput* deste artigo deverá ser destinada preferencialmente para sistema viário, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 4º Poderá o Município reduzir a faixa de domínio de rodovia estadual ou federal localizada em área urbana ou urbanizável, conforme inciso III do artigo 4º da Lei 6766/79.

§ 5º Em caso de redução da faixa de domínio público dos trechos de rodovias atravessarem o perímetro urbano do município, as edificações já existentes nas áreas contíguas às faixas de domínio e faixa não edificável, estão dispensadas dessa observância, salvo por ato devidamente fundamentado do Poder Público Municipal.



§ 6º Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável deverá respeitar a legislação específica do órgão competente.

## **SEÇÃO XII**

### **DO DESMEMBRAMENTO**

**Art. 83** - Os lotes resultantes de desmembramento não poderão ser inferiores ao lote mínimo definido pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo único.** É possível o desmembramento de lote com área ou testada inferior ao lote mínimo, desde que seja efetuado no mesmo ato administrativo o remembramento deste a outro lote, de forma que o lote resultante atenda ao requisito da área e testada mínima da zona ou eixo, que se situe, adequado sempre à análise urbanística do Poder Público Municipal.

**Art. 84** - No desmembramento de área superior a 6.000 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados), deverá ser reservada área destinada ao uso público, não inferior a 10% (dez por cento) do total da área a ser desmembrada.

**Parágrafo único.** O Poder Público Municipal reserva-se o direito de recusar a área indicada pelo empreendedor em favor de outra área, escolhida pelo Poder Público.

**Art. 85** - Os desmembramentos resultantes de transmissão "*causa mortis*", transferência ou extinção ou alteração de regime de bens matrimoniais, estão isentos da exigência de transferência de área ao Poder Público Municipal.

**Art. 86** - Entende-se iniciado o desmembramento quando caracterizado ou quando haja indícios de aproveitamento do sistema viário existente, tais como:

- I. Colocação de estaca;
- II. Piquetes;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- III. Equipamentos mecânicos;
- IV. Maquinários;
- V. Pontos de energia elétrica;
- VI. Estande de vendas;
- VII. Placas de vendas;

**CAPÍTULO III**  
**DOS PARÂMETROS DOS LOTES**

**Art. 87** - Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para parcelamento em lotes, sejam de propriedade pública ou privada, terão a metragem da testada mínima e área mínima do lote, conforme Lei de Zoneamento, Uso e ocupação do Solo.

**Art. 88** - A declividade máxima permitida para os lotes será de 20% (vinte por cento), sendo obrigatória execução de terraplanagem necessária para atingir essa porcentagem, nas áreas em aclave ou declive.

**CAPÍTULO IV**  
**DO LOTEAMENTO NÃO RESIDENCIAL - LNR**

**Art. 89** - Os requisitos e parâmetros para os Loteamentos Não Residenciais obedecerão a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, ao Capítulo II, III e IX da presente Lei

**Parágrafo único.** Os parâmetros de que trata o *caput* deste artigo serão avaliados, quando necessário, no âmbito do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 90** - Os Projetos para implantação desta modalidade deverão atender às normas estabelecidas na Seção I – Dos Loteamentos, do Capítulo IX – Do Processo de Aprovação e da Documentação, desta Lei.

**Art. 91** - Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer às normas de proteção ambiental e controle de poluição ditadas pelos órgãos competentes.

**CAPÍTULO V**  
**DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 92** - O parcelamento do solo urbano para empreendimentos habitacionais declarados de interesse social poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e das demais legislações pertinentes vigentes.

**Art. 93** - O Loteamento de Interesse Social – LIS é aquele que deverá providenciar a implantação da infraestrutura e habitação, com o fim de resolver as questões de assentamento de pessoas consideradas de baixa renda e também:

- I. Das famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas, ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero;
- II. Prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar;
- III. Prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência.

**Art. 94** - Os Parcelamentos de Interesse Social deverão garantir a ocupação de interesse social, obedecendo os requisitos e parâmetros definidos nos Capítulo II e Capítulo III, da presente Lei e na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, ou por Lei Específica, com



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

finalidade de adotar padrões de parcelamento que garantam melhores condições de acessibilidade, salubridade e segurança pública.

§ 1º Os Parcelamentos de Interesse Social deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos para o Uso Residencial de Interesse Social da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, ou por Lei Específica.

§ 2º Para a aprovação do LIS, o Município deverá exigir quando necessário, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

**Art. 95** - Os Projetos para implantação de Loteamentos ou Desmembramentos de Interesse Social deverão atender às normas estabelecidas no Capítulo X desta Lei.

**CAPÍTULO VI**  
**DO LOTEAMENTO EM ETAPAS**

**Art. 96** - As glebas devidamente cadastradas no Município poderão, a pedido do interessado, ser objeto de plano de loteamento a ser aprovado em etapas.

**Art. 97** - O empreendedor deverá submeter previamente à aprovação do Município e dos demais órgãos competentes a Proposta Global de Parcelamento - PGP, que deverá ser elaborada com base nas diretrizes urbanísticas para a macrozona que se situe, observadas as disposições do Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável e demais normas pertinentes.

**Art. 98** - A Proposta Global de Parcelamento - PGP, sem prejuízo dos estudos e projetos exigidos na legislação específica, deverá observar, pelo menos, os seguintes requisitos:

- I. Máximo de 5 (cinco) etapas;
- II. Área mínima de 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) para cada etapa;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

III. Cronograma de obras de infraestrutura prevendo o prazo máximo de 3 (três) anos para cada etapa.

**Art. 99** - Após a análise técnica dos setores competentes e havendo a viabilidade da implementação da Proposta Global de Parcelamento - PGP, será publicado o extrato da proposta com a fixação das diretrizes e definição de todas as condições, interferências e restrições incidentes sobre a gleba, de caráter ambiental, urbanístico, de uso e ocupação do solo, do sistema viário, das áreas institucionais, número de etapas e prazo para implantação de cada etapa e do projeto global, que nortearão o desenvolvimento dos projetos de parcelamentos específicos referentes a cada etapa.

**Parágrafo único.** Quaisquer alterações nos prazos de implementação de cada etapa definida na PGP, por iniciativa da Municipalidade ou do empreendedor, deverão ser submetidas a nova análise pelos órgãos competentes.

**Art. 100** - Com base nas diretrizes fixadas pelo PGP, o empreendedor submeterá à aprovação dos órgãos competentes o projeto do loteamento da área correspondente a cada etapa, observando, para tanto, o procedimento padrão para aprovação de loteamentos e as normas pertinentes descritas no capítulo IX - Do Processo de Aprovação e da Documentação desta lei.

§1º As etapas definidas na Proposta Global de Parcelamento – PGP deverão ser autônomas, tanto na aprovação quanto em sua execução.

§2º Os parâmetros para análise e aprovação dos projetos desta modalidade, seguirão os mesmos critérios adotados para aprovação de projetos de loteamentos, fixados no capítulo IX - Do Processo de Aprovação e da Documentação desta lei;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§3º O procedimento de caucionamento e descaucionamento, estipulada no artigo 126 Capítulo IX (Do Processo de Aprovação e da Documentação) desta Lei Complementar, deverá ser prevista para cada etapa.

§4º Os projetos executivos das obras de infraestrutura deverão garantir a funcionalidade e a autonomia de cada etapa.

**CAPÍTULO VII**  
**DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO**

**Art. 101** - Loteamento de Acesso Controlado, é aquele cujo perímetro, no todo ou em parte é segregado, existe controle de entrada e saída e as vias de circulação são bens públicos municipais, o que justifica o direito de qualquer pessoa devidamente identificada circular através delas.

§1º O loteamento de acesso controlado somente será permitido quando o todo ou a parte, forem superiores a área mínima de 30.000,00m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados).

§2º A implantação de acesso controlado deverá observar, além do estabelecido nesta Lei, a legislação edilícia Municipal, o Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável e demais normas específicas.

§3º A constituição de um Loteamento de Acesso Controlado por iniciativa privada desobriga o Poder Público Municipal da prestação dos serviços de limpeza e vigilância de vias e praças, coleta de lixo e manutenção de equipamentos urbanos de uso comum e áreas verdes no interior do perímetro segregado.

§4º A constituição de um Loteamento de Acesso Controlado não exime os proprietários do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, assim como da Taxa de Serviços



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

Urbanos – TSU, da Contribuição de Iluminação Pública – CIP, ou de qualquer outro ônus público, sendo os serviços públicos a estes correspondentes considerados como colocados à disposição dos contribuintes que optará pela responsabilidade de fazê-los no momento em que institui o loteamento de acesso controlado.

**Art. 102** Serão concedidas autorizações especiais para controle de acesso e circulação em vias públicas na modalidade de Loteamento de Acesso Controlado – LAC.

**Parágrafo único.** Deverá constar do estatuto da associação de moradores cláusula específica que disponha sobre as autorizações especiais e obrigações previstas neste Capítulo.

**Art. 103** - A aprovação do regime de Loteamento de Acesso Controlado é medida acessória à aprovação e ao registro do loteamento e se refere tão somente à forma de implantação, execução, manutenção e custeio dos serviços públicos prestados no interior do respectivo loteamento que ficarão a cargo dos particulares, sobretudo em relação aos bens de uso comum do povo e a autorização de uso da via pública interna para implantação de guaritas de controle de acesso, sem prejuízo trânsito na via limítrofe.

§1º O requerimento para Loteamento de Acesso Controlado caracteriza-se como medida acessória que deverá ser feita em processo administrativo próprio, mediante solicitação do empreendedor ou da associação de moradores.

§2º As despesas decorrentes da implantação e manutenção de Loteamento de Acesso Controlado serão de responsabilidade exclusiva dos interessados.

§3º O requerimento deverá ter anuência de no mínimo de metade mais um dos proprietários dos lotes constantes do projeto, através de processo administrativo próprio.

**Art. 104** - A autorização para implantação de loteamentos de acesso controlado deverá ser precedida de pronunciamento fundamentado:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- I. Do órgão municipal competente pelo planejamento urbano, quanto à integração do sistema viário municipal, segundo diretrizes urbanísticas emitidas para a região em que se insere o loteamento;
- II. Do órgão ambiental competente, quanto ao cercamento em Áreas de Preservação Permanente – APP, nos termos da legislação ambiental.

São deveres do autorizatário:

- I. Implantar e manter o cercamento e o controle de acesso ao loteamento;
- II. Garantir a ação livre e desimpedida das autoridades representantes de órgãos e entidades públicas nas áreas objeto do loteamento de acesso controlado;
- III. Adotar medidas necessárias para garantir o acesso do cidadão identificado às áreas públicas do loteamento;
- IV. Manter, em local visível para o cidadão, junto ao controle de acesso, adequadamente iluminada e em bom estado de conservação, placa informando tratar-se de loteamento de acesso controlado;
- V. Comunicar aos órgãos públicos toda e qualquer irregularidade verificada no loteamento de acesso controlado, que contrarie o disposto nesta Lei e nas normas de segurança, defesa civil, ambientais, edíficas e urbanísticas do Município.

**Art. 105 - São deveres do Poder Autorizante:**

- I. Dar publicidade, em seu sítio eletrônico, à lista de loteamentos objeto de autorização de acesso controlado e respectivos contratos;
- II. Informar sobre as normas e procedimentos relativos ao cercamento e controle de acesso, no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Cabo Frio;
- III. Revogar o Termo de Autorização de Cercamento e Controle de Acesso em caso de descumprimento dos encargos e obrigações do autorizatário;
- IV. Realizar o controle e a fiscalização do funcionamento das infraestruturas e da manutenção e conservação das áreas públicas internas ao parcelamento;
- V. Fiscalizar e aplicar as penalidades cabíveis.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 106** - É de responsabilidade do empreendedor dar ciência aos adquirentes e futuros proprietários que devem obediência aos termos desta Lei, bem como a todos os demais regulamentos editados pelo Poder Público Municipal.

**Art. 107** - O Autorizatário não pode impedir o acesso de pedestres, de condutores de veículos ou de quaisquer transeuntes não residentes ao loteamento de acesso controlado, desde que em todos os casos a pessoa e o veículo estejam devidamente identificados ou cadastrados.

§1º Os loteamentos de acesso controlado não poderão prejudicar o acesso público às praias e margens de rios e canais, devendo obrigatoriamente ter, no mínimo, uma via local de acesso a esses cursos d'água.

§2º Fica vedado a revista pessoal ou veicular, assim como qualquer tipo de conduta que possa gerar constrangimento aos pedestres e condutores.

**Art. 108** - A implantação do controle de acesso nos loteamentos a serem regularizados na modalidade de Loteamento de Acesso Controlado deve atender aos seguintes critérios:

- I. Cercamento com as seguintes características:
  - a) Altura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
  - b) Permeabilidade visual mínima de 50% (cinquenta por cento), quando o cercamento confrontar área pública interna e com área pública externa ao loteamento;
  - c) Tratamento paisagístico quando este confrontar área pública interna ou externa ao loteamento, não podendo comprometer a permeabilidade visual mínima de 70% (setenta por cento);
  - d) Tratamento paisagístico da área pública externa, lindeira ao loteamento, de forma a amenizar os impactos decorrentes do cercamento do loteamento e de seus lotes.
- II. Guaritas do loteamento com as seguintes dimensões, excetuada a cobertura:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- a) Área máxima de 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), quando composta de uma única edificação, podendo incluir sanitário, refeitório, recepção, pequeno almoxarifado e sala de administração;
  - b) Área máxima de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros), cada guarita, quando composta por 2 (duas) edificações, podendo incluir sanitário, refeitório, recepção, pequeno almoxarifado e sala de administração;
  - c) O acesso de veículos deverá possuir largura máxima de 4,00 m (quatro metros) e altura mínima de 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros) por logradouro, visado entrada de veículos de segurança, corpo de bombeiro e ambulâncias.
- III. Disposições das diretrizes urbanísticas emitidas para a região em que se insere o loteamento, no que se refere a:
- a) A integração do sistema viário municipal;
  - b) Definição de acessos para garantir a permeabilidade do tecido urbano e a integração com as áreas urbanas adjacentes e a mobilidade;
- IV. Disponibilização de meios para:
- a) Garantir ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas no loteamento;
  - b) Garantir o franco acesso do cidadão identificado ou cadastrado às áreas públicas internas ao loteamento;
- V. Manutenção de placa, em local visível para o cidadão, junto ao controle de acesso, adequadamente iluminada e em bom estado de conservação;
- VI. Manutenção e conservação do controle de acesso.

§1º Os projetos de aprovação e regularização dos Loteamento de Acesso Controlado deverão atender aos critérios definidos neste artigo, podendo à critério do Órgão Municipal



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

competente a exigência de assinatura de Termo de Ajuste de Conduta-TAC como medida compensatória a ocupação das áreas públicas.

§2º O órgão municipal competente pelo planejamento urbano deverá se manifestar sobre as situações que não possam ser adequadas às condições dispostas nos incisos I, II, III e V deste artigo.

§3º Em Áreas de Preservação Permanente (APP), será permitida somente a utilização de cercas ou grades, excetuadas aquelas destinadas a recuperá-las e assegurar sua proteção, mediante prévia autorização do órgão municipal competente nos termos da legislação vigente.

§4º O tratamento paisagístico de que tratam as alíneas "d" e "e" do inciso I do *caput* poderá ser substituído, a critério do órgão municipal competente pelo planejamento urbano, por solução que qualifique o espaço público e amenize o impacto do cercamento na paisagem.

§5º O tratamento paisagístico do cercamento será dispensado quando este ocorrer entre lotes de loteamentos distintos.

§6º A placa a que se refere o inciso V do *caput* deste artigo deverá ser confeccionada em material resistente e com as seguintes características:

- I. Tamanho: 30 cm altura e 42 cm de largura;
- II. Fundo da placa contrastando com as letras do texto, para garantir destaque, visibilidade e legibilidade;
- III. Fonte das letras: Arial Black;
- IV. Tamanho da fonte: a referência a esta Lei deverá ser feita em tamanho não inferior a 36 (trinta e seis) e o restante do texto em tamanho não inferior a 48 (quarenta e oito) e em letras maiúsculas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 109** - O órgão municipal competente pelo planejamento urbano poderá exigir outros acessos, além do solicitado pelo autorizatário, a fim garantir a permeabilidade do tecido urbano, a integração com as áreas urbanas adjacentes e a mobilidade.

**Art. 110** - A demolição das desconformidades da implantação do controle de acesso, quando for o caso, não gera direito de indenização contra o Município, em nenhuma hipótese.

**CAPITULO VIII**

**DA CONVERSÃO DE LOTEAMENTO REGISTRADO PARA  
A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO**

**Art. 111** - Os Loteamentos implantados e registrados em cartório de registro de imóveis poderão solicitar sua conversão para a modalidade de Loteamento Controlado, desde que ouvida previamente o Órgão responsável pelo Planejamento Urbano, observadas as normas aplicáveis.

**Art. 112** - O requerimento de conversão deverá ser instruído com os documentos indicados no capítulo anterior.

**Art. 113** - O Ato que deferir a conversão para a modalidade de Loteamento de Acesso Controlado deverá:

- I. Autorizar a inclusão de nota no Memorial descritivo do Loteamento, relativo à sua conversão para modalidade de Loteamento de Acesso Controlado.
- II. Determinar a averbação no memorial do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente.



**CAPÍTULO IX**

**DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO**

**SEÇÃO I**

**DOS LOTEAMENTOS**

**Art. 114** - Para a solicitação de aprovação de loteamentos, os projetos deverão estar de acordo com esta Lei e com as Legislação Estadual e Federal vigentes.

§1º Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município deverá exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

§2º Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município deverá exigir, quando necessário, Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

**Art. 115** - Os interessados em efetuar loteamentos no Município deverão submeter ao Poder Público Municipal, para consulta prévia, a proposta de loteamento contendo:

- I. Requerimento dirigido ao Poder Público Municipal, devidamente preenchido, no qual deverá constar dados referentes à natureza do empreendimento, estimativa do número de lotes e suas dimensões aproximadas;
- II. Certidão de Registro da Matrícula do imóvel devidamente registrada no Cartório do Registro Geral de Imóveis -RGI;
- III. Duas vias da planta do imóvel, em escala adequada para análise técnica do projeto, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por um profissional de Engenharia ou Arquitetura, devidamente registrado no CREA ou CAU e no Poder Público Municipal, contendo:
  - a) Indicação do Norte;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- b) Divisas da propriedade definidas e georreferenciadas em coordenadas UTM e Datum Sirgas 2000;
- c) Levantamento Planialtimétrico, executado por profissional habilitado, contendo indicação das Curvas de nível de metro a metro, georreferenciado em coordenadas UTM e Datum Sirgas 2000;
- d) Localização de cursos d'água ou lagoas, permanentes ou temporárias a menos de 50,00 metros;
- e) Bosques, acidentes geográficos e árvores frondosas;
- f) Vias urbanas e construções existentes;
- g) Indicação da divisão e numeração de quadras e lotes, com as respectivas áreas e dimensões;
- h) Quadro estatístico, conforme definido no Anexo 02 – Quadro de Áreas, referente ao Quadro de Áreas;
- i) Rede viária do Loteamento devidamente articulada com o Sistema Viário básico do Município;
- j) A localização dos terrenos destinados às Áreas Verdes, aos equipamentos urbanos e comunitários e às áreas livres de uso público;

IV. Além do previsto no inciso III o interessado deverá entregar cópia das plantas em meio digital compatível com a extensão "DWG".

**Art. 116** - O Poder Público Municipal se pronunciará sobre o requerimento de loteamento num prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da data do protocolo.

§1º Os projetos de parcelamento serão encaminhados aos demais órgãos municipais competentes para análise e parecer, antes da aprovação dos mesmos.

§2º O Poder Público Municipal devolverá ao interessado uma cópia da planta referida no artigo anterior e o informará das exigências ou restrições da legislação em vigor, pertinentes à proposta do loteamento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§3º As circunstâncias, exigências ou restrições constarão da Certidão de Consulta Prévia mencionada nesta Lei.

**Art. 117** - A resposta à solicitação da consulta prévia, quando admitida à viabilidade do loteamento, deverá conter as orientações para adequar o respectivo parcelamento às legislações urbanísticas e ambientais pertinentes.

**Parágrafo único.** As orientações referidas no *caput* deste artigo deverão conter, no mínimo:

- I. Critérios para o uso e ocupação do solo, segundo o tipo de parcelamento e sua localização em áreas urbanas, previstas no Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável;
- II. Classe funcional das vias no entorno do parcelamento pretendido, bem como a identificação dos eixos de interligação ao parcelamento e os prolongamentos das vias arteriais e locais no interior da gleba ou terreno a ser parcelado, com as respectivas seções transversais exigidas;
- III. Especificação e localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes e faixas não edificáveis;
- IV. Necessidade de autorização ou de licenciamento ambiental, conforme legislação ambiental pertinente;
- V. Necessidade de anuência dos órgãos federais e estaduais;
- VI. Necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- VII. Zonas ou Eixos em que a área está inserida, com indicação dos usos compatíveis;
- VIII. Outras exigências específicas em função da localização e do tipo do empreendimento.

**Art. 118** - As diretrizes urbanísticas expedidas pelo Município vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

**Parágrafo único.** Caso a legislação pertinente se altere no prazo de vigência das diretrizes urbanísticas, ou haja interesse público justificado, as diretrizes urbanísticas poderão ser alteradas.

**Art. 119** - No caso de o requerimento de consulta prévia do loteamento ser deferido pelo Poder Público Municipal, o interessado solicitará a aprovação do projeto de loteamento em processo específico.

**Art. 120** - Respeitando as indicações apostas na certidão de consulta prévia, o projeto de loteamento deverá ser apresentado em escala adequada, conforme ABNT NBR 10068 para análise técnica do projeto. Este projeto deverá ser apresentado em duas fases, sendo elas: análise inicial e análise final.

§1º Para análise inicial deverá ser apresentada 01 (uma) via do projeto, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, por profissional de engenharia civil ou arquitetura devidamente registrado no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) preenchidas, devendo conter as seguintes indicações:

- I. Divisas da propriedade definidas e georreferenciadas em coordenadas UTM;
- II. Localização de cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e sujeitas a inundações;
- III. Levantamento Planialtimétrico, executado por profissional habilitado, contendo indicação das Curvas de nível de metro a metro, georreferenciado em coordenadas UTM e Datum Sirgas 2000;
- IV. Áreas arborizadas e pontos de interesse paisagístico e áreas de preservação permanente, Áreas de Especial Interesse Ambiental;
- V. Construções existentes;
- VI. Vias de acesso e arruamento do loteamento com respectivos nomes de logradouros, dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

tangência e ângulos centrais de vias, conforme as disposições da Seção VIII - Do Sistema Viário do Capítulo II, desta lei;

- VII. Subdivisão em lotes, com respectivas áreas, numeração e dimensões;
- VIII. Recuos por afastamento e/ou alinhamento exigidos, devidamente cotados;
- IX. Indicação da área a ser transferida ao Poder Público Municipal;
- X. Indicação das servidões, passagens forçadas 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. Projeto de acessibilidade de acordo com a ABNT NBR 9050, Lei Federal 10.098/2000 e Manual Técnico de Calçadas ou qualquer ato administrativo formal, quando houver;
- XV. Quadro de áreas contendo no mínimo as informações descritas no Anexo 02 – Quadro de Áreas;
- XVI. Projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento. Além dos projetos de drenagem urbana convencionais, deverão ser apresentadas soluções efetivas, tais como de infraestrutura verde, de modo a permitir o melhor manejo das águas urbanas e evitar inundações ou alagamentos conforme previstos no artigo 74, Seção X – Da Sustentabilidade no Capítulo II, desta Lei;
- XVII. Projeto completo dos equipamentos urbanos a que se refere a Seção III - Do Equipamento Público Comunitário e Seção VI – Do Equipamento Público Urbano no Capítulo II;
- XVIII. 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 houver;
- XIX. Projeto de pavimentação das vias com declividades superiores a 6 % (seis por cento);
- XX. Projeto de arborização urbana;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- XXI. Projeto de alinhamento, com a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- XXII. Projeto de sinalização horizontal;
- XXIII. Laudo resultante da execução de pontos de sondagem de reconhecimento de subsolo através de ensaio de SPT nas áreas destinadas aos Equipamentos Públicos Comunitários - EPC;
- XXIV. Memorial Descritivo devendo conter obrigatoriamente, pelo menos:
  - a) A descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da Zona ou Eixo, e caso esteja inserido em mais de uma Zona ou Eixo, todas deverão ser descritas;
  - b) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
  - c) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
  - d) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
  - e) A descrição dos lotes com suas áreas, numeração e medidas e confrontantes.
- XXV. Cronograma físico contendo os prazos previstos para implantação das diversas fases do loteamento.

§2º Para análise final deverá ser apresentada 01 (uma) via do projeto, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, por profissional de engenharia civil ou arquitetura devidamente registrado no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) preenchidas, devendo conter as seguintes indicações:

- I. Anteprojeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, nas escalas:

Vertical = 1:100

Horizontal = 1:1.000



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- II. Projeto de rede de abastecimento de água e de coleta de esgotos contendo os perfis, já previamente aprovados pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto;

§3° Todos os projetos de loteamento e alinhamento deverão ser apresentados obedecendo necessariamente aos modelos, conteúdos e convenções gráficas e cromáticas descritos nos Anexos 04 – Configuração de Setagem, 05 – Convenções de Traços e 06 – Convenções de Traços (PAL) desta lei.

§4° Os processos para aprovação de projetos de alinhamento deverão ser instruídos com as informações técnicas concernentes ao logradouro e com a justificativa de interesse público que norteia a proposta.

§5° Deverá constar em todas as pranchas do projeto de loteamento o Termo de Responsabilidade, conforme Anexo 08 – Termo de Responsabilidade.

§6° O profissional responsável pelo projeto deverá apresentar o ISS Municipal.

**Art. 121** - O interessado deverá, ainda, apresentar os seguintes documentos e informações:

- I. Requerimento dirigido ao Poder Público Municipal, devidamente preenchido, no qual deverá constar dados referentes à natureza do empreendimento, estimativa do número de lotes, suas dimensões aproximadas e o tipo de construções previstas;
- II. Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel Original, Certidão de ônus reais e declaração expressa do credor hipotecário, quando for o caso, passada em cartório, autorizando o parcelamento;
- III. Denominação, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis;
- IV. Certidão dos tributos municipais, fornecida pelo órgão municipal competente, referente ao imóvel em questão;
- V. Cópia das plantas em arquivo digital compatível com extensão “DWG”;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- VI. 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;
- VII. Parecer favorável da Concessionária de energia elétrica quanto à viabilidade para extensão de rede elétrica no local;
- VIII. Parecer favorável do Departamento de Estradas de Rodagem do Estado do Rio de Janeiro (DER-RJ), quando a área se confrontar com Rodovias;
- IX. Parecer favorável da Concessionária de gás quanto à existência de dutos no local;
- X. Laudo de exigência do CBMERJ (conforme Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico – COSCIP RJ).

**Art. 122** - Recebido o projeto de loteamento, o Poder Público Municipal procederá à análise do mesmo, podendo recusar a área sugerida a ser transferida ao mesmo e escolher outra, bem como exigir modificações no sistema viário do loteamento.

**Parágrafo único.** As alterações feitas pelo Poder Público Municipal com relação a área que lhe será transferida, bem como sua relação com o sistema viário, serão indicadas processo administrativo referente ao loteamento.

**Art. 123** - O Poder Público Municipal quando atendido toda a documentação e informações previstas no Artigos 120 e 121, sem necessidade de complementação ou ajuste, disporá a partir desta data de 90 dias para se pronunciar sobre a emissão da aprovação definitiva, podendo ser prorrogado por igual prazo, devidamente fundamentado pela administração pública.

§ 1º Os projetos de parcelamento serão encaminhados aos demais órgãos competentes, para análise e parecer, antes da aprovação dos mesmos.

§ 2º Após a aprovação definitiva do projeto de loteamento pelo Poder Público Municipal, fica instituído o Projeto Aprovado de Loteamento (P.A.L).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§ 3º A aprovação do projeto para parcelamento do solo, terá prazo de validade de 24(vinte quatro) meses, podendo ser revalidado uma única vez.

§ 4º Caso a aprovação de um projeto perca sua validade, o interessado deverá apresentar novo projeto ao Poder Público Municipal, o qual deverá estar de acordo com as exigências da Lei de Parcelamento do Solo e da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 124** - Após a emissão da aprovação, o interessado terá o prazo de 24(vinte quatro) meses para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 125** - A partir da data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias, EPC e ELUP constantes do projeto e do memorial descritivo.

**Parágrafo único.** A partir da aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no *caput* deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 126** - Como garantia da execução no prazo previsto das obras do loteamento, o interessado caucionará mediante escritura pública uma área correspondente a 1/5 (um quinto) dos lotes das áreas a serem comercializados, que deverá ser indicada pelo Poder Público Municipal.

§1º Na escritura de caução mencionada neste artigo deverão estar especificadas as obras e serviços que o empreendedor ficara obrigado a executar no prazo fixado no memorial descritivo e justificativo e cronograma físico dos projetos aprovados. Findo este prazo, caso



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

não tenha cumprido essas exigências, o interessado perderá a favor do Município a área caucionada.

§2º A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo as prioridades estabelecidas pelo Poder Público Municipal, mas sem prejuízo do prazo referido no parágrafo anterior.

§3º O Poder Público Municipal poderá fazer executar as obras de urbanização que não tenham sido efetuadas pelo empreendedor, 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 no *caput* deste artigo.

§4º As despesas com os trabalhos referidos no parágrafo anterior serão pagas com alienação da caução instituída por este artigo. Se esta for insuficiente e não se verificar o pagamento voluntário da diferença no prazo estabelecido pelo Poder Público Municipal, proceder-se-á a cobrança na forma da Lei.

**Art. 127** - O Poder Público Municipal somente expedirá o alvará de licença para as obras de implantação do loteamento após a formalização do Termo de Caução, devendo ser publicado em jornal de circulação local ou no Diário Oficial, as expensas do Empreendedor.

§ 1º A licença de obras para loteamento terá prazo de validade de 24(vinte quatro) meses.

§ 2º A prorrogação dos prazos, só será concedida uma única vez, pelo prazo máximo de 24(vinte quatro) meses. Caso não seja atendido, o projeto perderá sua validade.

**Art. 128** - Os projetos de loteamentos aprovados, deverão observar cronograma de execução dos serviços contidos no memorial descritivo do projeto.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Parágrafo único.** Caso os serviços não sejam cumpridos conforme cronograma de execução aprovado, o interessado deverá apresentar ao órgão licenciador um novo cronograma, juntamente com os seguintes documentos:

- I. Justificativa técnica para renovação dos prazos;
- II. Cronograma físico das etapas a serem executadas;
- III. Solicitação de novo alvará de licença de obras.

**Art. 129** - Uma vez realizadas todas as obras e serviços, conforme os projetos aprovados e devidamente vistoriados, o interessado solicitará a expedição do auto de vistoria pelo Poder Público Municipal para liberação das áreas caucionadas.

**Art. 130** - Após o auto de vistoria será expedido pelo Poder Público Municipal a Certidão de Aceite de Loteamento.

§ 1º O Poder Público Municipal somente expedirá o Aceite de obras do loteamento, mediante comprovação de todos os serviços de infraestrutura exigidos por Lei;

§ 2º Considera-se parcelamento concluído aquele totalmente implantado de acordo com o projeto aprovado;

**Art. 131** - Qualquer alteração no projeto original de parcelamento do solo deverá ser aprovada pelo Poder Público Municipal, sob pena de embargo, conforme disposto no Capítulo XI - Das Penalidades desta Lei.

**Art. 132** - Não caberá ao Poder Público Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.



**SEÇÃO II**

**DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO**

**Art. 133** - O requerimento do Termo de Autorização de Cercamento e Controle de Acesso deverá ser formulado por meio de processo administrativo, dirigido ao órgão municipal competente, instruído com os seguintes documentos:

- I. Cópia do contrato ou estatuto social devidamente registrado em cartório e do comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF), quando for o caso;
- II. Cópia da carteira de identidade ou outro documento oficial com foto e da inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do representante legal;
- III. Ata de eleição da atual diretoria ou documento de designação do representante legal;
- IV. Título (s) aquisitivo (s) devidamente registrado no RGI acompanhado de certidão negativa de ônus reais;
- V. Planta geral georreferenciada em coordenadas UTM e Datum Sirgas 2000, em 1 (uma) via, do loteamento registrado em cartório, assinado pelo representante legal e pelo autor do projeto, contendo:
  - a) Indicação da poligonal da área pública pleiteada para acesso controlado;
  - b) Delimitação dos lotes afetados pela autorização;
  - c) Indicação dos pontos de controle de acesso;
  - d) Delimitação do perímetro de cercamento.
- VI. Projeto paisagístico, em 1 (uma) via, assinado pelo representante legal e pelo autor do projeto, registrado no CREA ou no CAU, com indicação do tratamento do cercamento e da sua área pública contígua, observadas as disposições constantes nesta Lei;
- VII. Projeto arquitetônico da guarita e dos pontos de controle de acesso, em 1 (uma) via, assinado pelo representante legal e pelo autor do projeto, com indicação da localização da placa de que trata o inciso V do artigo 108 desta Lei;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- VIII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor do projeto assinado e devidamente registrado no conselho profissional respectivo;
- IX. Ato deliberativo que comprove a decisão pelo cercamento e controle de acesso do loteamento, assinado por no mínimo metade mais um dos titulares proprietários ou promitentes compradores dos lotes ou por seus representantes legais.

**Parágrafo único.** Os projetos citados deverão ser entregues no formato digital compatível com a extensão “DWG”.

**Art. 134 -** Recebido o requerimento, o órgão municipal competente deverá:

- I. Analisar a solicitação e emitir parecer no prazo de 90 (noventa) dias;
- II. Determinar ao requerente que proceda, no prazo máximo de 60 dias, as emendas, revisões e ajustes no projeto apresentado sob pena de arquivamento, quando for o caso;
- III. Encaminhar o processo administrativo para manifestação dos órgãos municipais competentes, quando for o caso;
- IV. Caso o processo administrativo for deferido pelo Poder Público Municipal, o mesmo será encaminhado a Procuradoria-Geral do Município com o Termo de Autorização de Cercamento e Controle de Acesso devidamente assinado, para que seja dada publicidade ao ato.

**Parágrafo único.** O não atendimento por parte do requerente das situações previstas no inciso II do *caput* deste artigo implicará:

- I. No arquivamento provisório do processo administrativo, quando a exigência formulada não for atendida no prazo de 30 (trinta) dias;
- II. No arquivamento definitivo do processo administrativo, quando a exigência formulada não for atendida no prazo de 12 (doze) meses.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 135** - O cercamento e o controle do acesso será autorizado pelo Poder Público por meio de Termo de Autorização de Cercamento e Controle de Acesso, e publicado no Diário Oficial após anuência do órgão municipal competente, pelo prazo máximo de 10 (dez) anos.

§1º A autorização de que trata o *caput* poderá ser prorrogada por igual período, a critério da Administração Pública, desde que requerida pelo autorizatário com antecedência mínima de 15 (quinze) dias antes do termo final de sua validade, atendidas as disposições desta Lei.

§2º O Poder Público Municipal pode, a qualquer tempo, revisar as condições do Termo de Autorização de Cercamento e Controle de Acesso, em virtude de interesse público superveniente, decorrente de:

- I. Projetos estruturantes ou estratégicos;
- II. Intervenções urbanísticas, de sistema viário ou de mobilidade urbana;
- III. Alterações das normas relativas ao planejamento urbano, uso e ocupação do solo, mobilidade urbana e acessibilidade;
- IV. Outras intervenções do Poder Público.

§3º O direito de revisão previsto no parágrafo 2º poderá ensejar a adequação do controle de acesso às novas condições, sem gerar direito de indenização contra o Município, em nenhuma hipótese.

**Art. 136** - A minuta padronizada do Termo de Autorização de Cercamento e Controle de Acesso deverá ser previamente aprovada pela Procuradoria Geral do Município.

**Art. 137** - O Termo de Autorização de Cercamento e Controle de Acesso será assinado, em 1 (uma) via, pelo Secretário responsável do órgão municipal competente pelo Urbanismo ou pelo representante legal do Município.

**Parágrafo único.** O órgão municipal competente anexará a 1º (primeira) via do Termo de que trata o *caput* ao processo administrativo, para fins de comprovação, devendo a 2º



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

(segunda) via ser entregue ao autorizatário e a 3ª (terceira) via encaminhada ao órgão responsável pela fiscalização.

**SEÇÃO III**

**DO DESMEMBRAMENTO DE ÁREAS**

**Art. 138** - Os interessados em efetuar desmembramentos em loteamentos registrados deverão apresentar ao Poder Público Municipal, através de processo administrativo, os seguintes documentos:

- I. Título de propriedade com sua respectiva matrícula no Registro Geral de Imóveis – RGI, na forma da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) em nome do proprietário/empreendedor devendo ainda, apresentar certidão atualizada fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis, devendo ainda, apresentar Certidão de Inteiro Teor;
- II. Certidão dos tributos municipais, fornecida pelo órgão municipal competente, referente ao imóvel em questão;
- III. 1 (uma) via do projeto da área a ser desmembrada, em escala adequada para análise técnica do projeto, contendo:
  - a) Divisas das propriedades perfeitamente definidas e cotadas e seus confrontantes;
  - b) Construções existentes averbadas no RGI;
  - c) Subdivisão em lotes, com respectivas áreas, numeração, dimensão e confrontantes;
  - d) Indicação das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
  - e) Indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
  - f) Quadro de Áreas devendo constar: área do lote antes de desmembrar e áreas dos lotes após desmembrar.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§1º No caso dos imóveis que não possuem matrícula, será exigida a abertura da matrícula do imóvel, por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação, caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para abertura, na forma da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).

§2º No caso do desmembramento, o Lote ou Gleba original e o Lote desmembrado deverão estar representados na mesma prancha.

**Art. 139** - O interessado em efetuar desmembramento de áreas de terras ou glebas com metragem superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) no Município deverá apresentar ao Poder Público Municipal, através de processo administrativo, os seguintes documentos:

- I. Título de propriedade com certidão fornecida pelo registro de imóveis, devendo no ato da aprovação deverá ser apresentado certidão de ônus reais;
- II. Certidão dos tributos municipais, fornecida pelo órgão municipal competente, referente ao imóvel em questão;
- III. 1 (uma) via da planta de situação do imóvel, em escala adequada para análise técnica do projeto, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA ou CAU, e inscrito no Município, e cópia digital compatível com extensão "DWG", contendo:
  - a) Projeto do desmembramento com as áreas confrontantes, georreferenciadas em coordenadas UTM e Datum Sirgas 2000;
  - b) Arruamentos vizinhos a todo o perímetro da propriedade a ser desmembrada;
  - c) Construções existentes na área a ser desmembrada, quando houver;
  - d) Subdivisão em lotes, com respectivas áreas, numeração e dimensões;
  - e) Recuos por afastamento e/ou alinhamento, quando houver, devidamente cotados, conforme Lei de Zoneamento;
  - f) Indicação da área destinada a ser transferida para o Poder Público Municipal conforme estabelecido nesta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- g) Indicação das servidões e restrições que eventualmente gravam os lotes ou edificações;
  - h) Localização da área não edificável;
  - i) Indicação do norte;
- IV. Levantamento Planialtimétrico, executado por profissional habilitado, contendo indicação das Curvas de nível de metro a metro, georreferenciado em coordenadas UTM e Datum Sirgas 2000.

**Art. 140** - O Poder Público Municipal se pronunciará sobre o requerimento de desmembramento num prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data do protocolo.

**Parágrafo Único.** Caso esteja de acordo com a proposta de desmembramento, o Poder Público Municipal emitirá a certidão de desmembramento juntamente com as cópias dos projetos aprovados.

**Art. 141** - Aprovado o projeto de desmembramento, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**SEÇÃO IV**  
**DO REMEMBRAMENTO DE LOTES**

**Art. 142** - Para os fins desta Lei, remembramento é o reagrupamento de glebas ou lotes contíguos para constituição de unidades maiores.

**Art. 143** - Será admitido o remembramento de gleba com lote.

§1º O resultado do remembramento receberá a denominação e o tratamento de gleba.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§2º Nos casos de que trata o *caput* deste artigo, será possível o cancelamento do remembramento ou sua modificação, desde que mantida a configuração anterior descrita no Registro de Imóveis e desde que os imóveis não tenham construções e/ou débitos tributários.

**Art. 144** - A documentação necessária para o pedido de remembramento de lote deverá atender o disposto no artigo 138 desta lei, aplicado ao remembramento.

**CAPÍTULO X**  
**DA IMPLANTAÇÃO DO PARCELAMENTO**

**SEÇÃO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES COMUNS**

**Art. 145** - Após aprovação do projeto de parcelamento do solo, para solicitação da licença para início das obras, o empreendedor deverá requerer do Município uma vistoria para verificação dos marcos de alinhamento e do nivelamento na demarcação de lotes, área não edificável e de preservação permanente, bem como dos logradouros públicos, áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários e outras áreas de uso público, quando for o caso.

§1º O empreendedor deverá solicitar uma Autorização Prévia para a execução da demarcação mencionada no *caput* deste artigo, em processo específico com o pagamento da respectiva taxa.

§2º Cumpridas todas as exigências cabíveis, o órgão técnico competente emitirá a respectiva licença para início das obras de implantação do empreendimento.

§3º A licença para o início das obras só poderá ser emitida após aprovação do projeto.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§4º O interessado tem o dever de comunicar o início das obras ao Poder Público Municipal.

**Art. 146** - Quando da movimentação de terra para a implantação do parcelamento for necessário trazer ou levar material para área externa aos limites do empreendimento, o município deverá ser informado, podendo ser exigidas medidas atenuantes para os impactos decorrentes.

**Art. 147** - O empreendedor, responsável pela implantação do empreendimento, deverá manter no canteiro de obras todos os documentos relativos à aprovação do projeto, abrangendo:

- I. Documentos relativos às obras e serviços de infraestrutura a serem executados sob sua responsabilidade;
- II. Cronograma físico de execução das obras;
- III. Projetos aprovados e licenças para início das obras emitidas pelo Poder Público.

**Art. 148** - Concluídas as obras e serviços de infraestrutura e após vistoria requerida pelo empreendedor, o Município e as concessionárias dos serviços de energia elétrica, água e esgoto e o CBMERJ procederão à fiscalização e expedirão o termo de verificação e aceitação das obras e serviços de infraestrutura do empreendimento.

§1º A apresentação dos termos de verificação e a aceitação das obras mencionadas no *caput* deste artigo é condicionante para a emissão do aceite de obras dos loteamentos.

§2º A partir da emissão do aceite do loteamento as obras e serviços de infraestrutura às concessionárias, as mesmas serão responsabilizadas por sua manutenção, monitoramento e controle dos sistemas.

**Art. 149** - O registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis é condição obrigatória para a comercialização e o licenciamento de construções individuais nos lotes originados.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**

### **SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 150** - A execução das obras nos parcelamentos previstos nesta lei é de total responsabilidade do empreendedor que responderá tecnicamente, perante o Município, pelo período de 05 (cinco) anos, contados da data de expedição do termo de aceite.

#### **CAPITULO XI**

#### **DAS PENALIDADES**

**Art. 151** - O Poder Público Municipal promoverá a responsabilidade administrativa, civil ou criminal perante o Ministério Público Estadual dos responsáveis por parcelamentos efetuados em desobediência às normas municipais, estaduais e federais, sujeitando-os à legislação vigente.

**Art. 152** - As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e cumulativamente a aplicação de multas e não eximem a responsabilidade civil dos infratores.

**Art. 153** - Em decorrência de transgressão da presente Lei, será lavrado um auto de notificação prévia para o exercício do contraditório, em caso de não aceita a justificativa ou não atendido, será expedido auto de infração pelo Poder Público 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. 154** - Pelas infrações às disposições desta Lei e do Código de Obras e Edificações, e seus regulamentos, estarão sujeitas às seguintes penalidades:

- I. Notificação;
- II. Intimação



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- III. Multa;
- IV. Embargo do Parcelamento;
- V. Suspensão;
- VI. Interdição;
- VII. Demolição;
- VIII. Suspensão do responsável técnico.

§1º A aplicação de uma das penas previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§2º As penalidades serão aplicadas ao proprietário e ao construtor ou profissional responsável pelo projeto e ou pela execução da obra, conforme o caso, de acordo com padrões e valores estabelecidos em legislação específica sobre a matéria.

§3º Os valores das multas serão fixados em Unidade Padrão Municipal (UPM).

**Art. 155** - Pelas infrações às disposições desta lei e seus regulamentos, serão aplicadas multas de acordo com a gravidade da infração.

§1º Executar parcelamento irregular do solo: Ao Resp, Prop e Preo : 500 UPM ao dia;

§2º Dar continuidade ao Parcelamento do solo após embargo, não respeitar embargo: Ao Resp, Prop e Preo : 1000 UPM ao dia;

§3º Por afixar placas identificadora de loteamento ou em desacordo com Anexo 08 – Placa de Obra: ao PROP e ao PREO – 25 UPMs ao dia;

§4º Ocupar indevidamente área de propriedade pública edificada ou não: ao PROP ou ao PREO - 2.000 UPMs;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§5º Instalar cerca de demarcação em área de propriedade pública: ao RESP - 250 UPMs;

§6º Instalar estrutura edificada em propriedade pública : ao RESP e ao PREO - 2.000 UPMs;

§7º Instalar estrutura edificada de forma irregular em logradouro público: ao RESP e ao PREO - 250 UPMs;

§8º Comercializar irregularmente área pública praticado por pessoa física : ao RESP - 2000 UPMs;

§9º Comercializar irregularmente área pública praticado por pessoa jurídica: ao RESP - 4.000 UPMs;

§10º Comercializar lote clandestino ou irregular de modo físico ou virtual : ao RESP - 4.000 UPMs;

§11º Divulgar comercialização de loteamento que esteja sob notificação de embargo em áreas públicas ou privadas: ao RESP – 3000 UPMs;

**Art. 156** - As multas pela execução de obras de parcelamento e assentamento de equipamentos sem licença terão seu valor aumentado para 5 (cinco) vezes, quando na ocasião da lavratura do auto de infração os mesmos já estiverem concluídos: ao RESP.

**Art. 157** - Quando o PREO autuado exercer sua atividade como registrado por empresa, incidirá sobre esta a mesma penalidade.

**Art. 158** - A reincidência específica da infração acarretará para o profissional responsável pela execução da obra, pena de suspensão da sua atuação no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 159** - A aplicação da multa poderá ter lugar no momento da infração ou quando constatado o ato posteriormente.

**Art. 160** - O pagamento da multa não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras e instalações executadas sem licença ou demoli-las, desmontá-las ou modificá-las.

**Art. 161** - Depois de lavrado o auto de infração, o empreendimento deverá ser embargado ou interditado administrativamente, podendo ser solicitado o auxílio da força pública, necessário, para fazê-lo respeitar.

**Art. 162** - O embargo terá lugar sempre que, sem alvará expedido e registrado, estiver sendo feita qualquer obra ou instalação de equipamento que depender de 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 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. 163** – As suspensões, os embargos ou as interdições serão executados pelo órgão competente.

§1º Os órgãos interessados na efetivação de suspensões, embargos e interdições solicitarão providências cabíveis diretamente ao Poder Público Municipal, através de ofício, do qual deverão constar especialmente todos os elementos justificativos da medida a ser efetivada e a referência à autuação já procedida.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§2º Recebida a solicitação referida no parágrafo anterior, o Poder Público Municipal, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, acusará o recebimento e informará sobre as providências que adotar.

**Art. 164** - O levantamento do embargo só poderá ser autorizado depois da regularização da obra ou do assentamento do equipamento.

§1º O Poder Público Municipal estabelecerá um prazo, de 30 (trinta) dias, a contar do embargo, para o interessado legalizar a obra ou o assentamento, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez a pedido do interessado desde que motivado.

§2º 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. 165** - São passíveis de demissão por justa causa, ou a bem do serviço público, os servidores do Poder Público 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.

**Art. 166** - Anúncios e placas de propaganda de loteamentos não aprovados pelo Poder Público ficam sujeitos a apreensão, e multa direcionada ao RESP, respondendo os responsáveis, além das sanções previstas administrativamente, as sanções civis e criminais.

**Art. 167** - Aquele que cometer ou concorrer de qualquer modo para a prática de infração às disposições desta lei, fica sujeito às penalidades administrativas previstas na legislação municipal competente em vigor, independente da obrigação de reparar os danos causados, ou de outras sanções civis ou criminais legalmente previstas.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

§1º Ao processo de apuração das infrações e de aplicação das respectivas penalidades aplicam-se, igualmente, as disposições da legislação municipal competente em vigor.

§2º Além das penalidades previstas, o infrator estará sujeito a outras sanções já previstas no Código de Obras e Edificações.

#### CAPITULO XII

#### DA REGULARIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS IMPLANTADOS E NÃO REGISTRADOS E DOS LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

**Art. 168** – O Poder Público em razão da edição do Novo Plano Diretor e da revisão da Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo de presente Lei, poderá em razão do presente marco legal urbanísticos no intuito resguardar o interesse público e a função social da cidade, em especial a garantia de áreas destinadas aos equipamentos comunitários, espaços livres de uso públicos, incluídas as áreas verdes, e estruturação física da Administração Pública Municipal no âmbito dos preceitos da Leis Federais 6766/1979 e 10.257, implementar estudos técnicos para análise de viabilidade de regularização imobiliária dos Loteamentos e ocupações urbanas consolidadas no todo ou em partes que não estejam registrados, implantados corretamente ou que se configurem como irregulares ou clandestinos.

§1º - Considera-se Empreendedor para fins de responsabilidade civil e obrigação de regularização dos parcelamentos do solo urbano e ocupações urbanas, o Responsável contratual ou informal, comprovadamente, pela implantação, divulgação e comercialização de parcelamento ou desmembramento irregular ou clandestino, além daqueles indicados no artigo 2Aº da Lei Federal nº 6.766/1979 e pela Lei nº 14.118/2021.

**Art. 169** – Nos casos em que forem viáveis as regularizações, nos termos do artigo 169 da presente Lei, o Município poderá exigir ou conduzir a regularização imobiliária, através de;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- I. Intimação ao Empreendedor para apresentação de 1 (uma) via do Projeto de Parcelamento, assinada por profissional habilitado comprovadamente e com a respectiva Guia de Responsabilidade Técnica-RT devidamente paga;
- II. Declaração assinada de próprio punho que o parcelamento se encontra implantado e data do início das atividades de implantação.
- III. Autorização de registro das áreas destinadas a uso público que passarão dessa forma a integrar seu domínio, como previsto no parágrafo primeiro do Art.22 da Lei Federal 6766/1979.

**Parágrafo Único** – O Poder Público poderá a suas expensas proceder a regularização imobiliária e elaborar o Projeto Urbanístico de Regularização garantindo as áreas destinadas aos equipamentos comunitários, espaços livres de uso públicos, incluídas as áreas verdes e áreas para implantação aos equipamentos públicos, através dos meios legais devendo ser preferencialmente custeados ou indenizados pelos Empreendedores.

**Art. 170** – Nos casos em que os Estudos Técnicos para análise de viabilidade de regularização, indicarem justificadamente a necessidade de flexibilização de alguns parâmetros urbanísticos, o Poder Público poderá justificadamente propor lei complementar específica para a aprovação, aceite e registro do empreendimento, sob a égide do Interesse Social, do melhor do Desenho Urbano e da recuperação e proteção Ambiental, resguardados os parâmetros de infraestrutura básica estabelecidos na Seção VIII do Capítulo II da Presente Lei.

§1º Para implantação do melhor Desenho Urbano, atendimento a função social, recuperação Ambiental e o Interesse Social, poderá o Poder Público no processo de regularização desapropriar, realocar, redesignar ou permutar áreas onde deverão ser implantados equipamentos públicos comunitários e espaços livres de uso públicos, incluídas as áreas verdes, unidades conservação ou reserva legal nos casos de área rural.



§2º Nos casos em que houver necessidade de proposição de lei específica para regularização urbanística, deverá dar ciência da proposta de lei ao Conselho das Cidades - CONCID e encaminhar previamente ao Ministério Público Estadual e ao INCRA nos casos de áreas rurais.

### **CAPITULO XIII**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 171** - Nos anúncios e publicações de propaganda de projetos de loteamentos aprovados, é obrigatório a menção expressa do processo administrativo, da respectiva Licença, do número e data de seu registro no Cartório do Registro Geral de Imóveis e do número de inscrição do Memorial de Incorporação.

**Art. 172** - Os responsáveis pelo 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 e o valor do contrato de venda, a fim de ser feita anotação no Cadastro Imobiliário Municipal.

**Art. 173** - Aplica-se aos processos de aprovação de projetos, licenciamentos de obras, de aprovação de parcelamento do solo, sem despacho decisório, a legislação municipal em vigor à época do protocolo.

**Parágrafo Único.** O interessado poderá optar a qualquer tempo pela análise integral de acordo com a presente lei.

**Art. 174** - A modificação de projeto aprovado e/ou licenciado não implantado, será analisado sob a nova legislação, quando:

- I. Não atender ao prazo de aprovação conforme artigo 123, parágrafo 3º;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- II. Não atender ao prazo para registro, conforme artigo 124;
- III. Não atender ao prazo de implantação, previsto no artigo 127, parágrafos 1º e 2º;
- IV. A alteração do projeto não for compatível com a política urbana contida no Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável;

**Parágrafo único.** A incorporação de novos lotes será admitida, aplicando-se aos mesmos as disposições, índices e parâmetros estabelecidos nesta lei.

**Art. 175** - Os processos aprovados e/ou licenciados sob a égide da legislação anterior deverão atender ao prazo estipulado em seu cronograma de obras aprovado, sob pena de caducidade.

**Art. 176** - É de responsabilidade do interessado da obra informar à Administração Pública Municipal todo ato ou fato impeditivo para o cumprimento do prazo estipulado no cronograma.

**Art. 177** - Os casos omissos da presente Lei e dúvidas técnicas urbanísticas serão encaminhados para o Grupo Técnico Intersetorial de Urbanismo, em assessoria técnica ao Secretário da Pasta, em substituição ao CMDU.

§1º O Grupo Técnico Intersetorial de Urbanismo – GTurb, será composto por profissionais, Servidores Públicos ou Convidados, das áreas de arquitetura, urbanismo, engenharias, fiscalização, direito, assistência social e demais áreas pertinentes designadas por seus superiores.

§2º O Grupo Técnico Intersetorial de Urbanismo – GTurb poderá encaminhar propostas ou resoluções de ações judiciais para aprovação do Secretário.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§3º As reuniões do GTurb, deverão desenvolver atividades técnicas, pareceres, resoluções, relatórios e sugestões. O comparecimento em sessões plenárias, reuniões e atividades técnicas poderão ser indenizadas via *Jeton* a ser regulamentado por Decreto Executivo.

**Art. 178** - Os casos omissos que requeiram interpretação jurídica para aplicação desta lei serão analisados pela Procuradoria Municipal.

**Art. 179** - A Administração Municipal poderá requerer que os documentos exigidos como requisito para a aprovação de processos sejam enviados pelo interessado observando novas tecnologias em uso.

**Art. 180** - Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pelo Poder Público, ainda que implantados ou em fase de implantação à revelia do Município, terão o prazo de 90 (noventa) dias, a partir da publicação da presente lei para requerer a devida regularização em processo administrativo próprio no intuito de legalizarem os parcelamentos, observando integralmente a legislação anterior, sob pena de ações administrativas, cíveis e criminais.

**Art. 181** - Fica extinto o CMDU (Comissão Municipal de Desenvolvimento Urbano).

**Art. 182** – O Poder Público Municipal deverá instalar placas de identificação nas áreas públicas e placa de embargo de parcelamento quando aplicável.

**Art. 183** – A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração para cumprimento das disposições deste Código, endereçados ao proprietário ou possuidor da obra e/ou responsável técnico.

§ 1º As notificações serão expedidas apenas para cumprimento de alguma exigência que seja necessária a ciência inequívoca do interessado a ser cumprida no processo administrativo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

§ 2º A notificação terá o prazo de 15 (quinze) dias para ser cumprida, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez a pedido do interessado desde que motivado.

§ 3º Esgotado o prazo fixado na notificação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

**Art. 184** - A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá intimações e autos de infração para cumprimento das disposições deste Código ao proprietário ou possuidor da obra e/ou responsável técnico.

§ 1º O cumprimento da intimação terá o seu prazo fixado em até 7 (sete) dias.

§ 2º Esgotado o prazo fixado na intimação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

**Art. 185** - As alterações nesta lei municipal devem estar em consonância com o Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

**Art. 186** - É parte integrante desta lei os anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X e XI.

**Art. 187** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, notadamente:

- I. Lei nº 108 de 16 de novembro de 1979;
- II. Lei nº 521 de 11 de maio de 1982;
- III. Lei nº 600 de 17 de setembro de 1982;
- IV. Lei nº 601 de 17 de setembro de 1982;
- V. Lei nº 143 de 08 de setembro de 1983;
- VI. Lei nº 315 de 11 de outubro de 1984;
- VII. Lei nº 992 de 27 de junho de 1989;
- VIII. Lei nº 1.968 de novembro de 2006;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

- IX. Lei Complementar nº 008 de 21 de junho de 2011;
- X. Lei nº 2.401 de 19 de dezembro de 2011;
- XI. Lei nº 3.060 de 10 de junho de 2019;
- XII. Decreto nº 748 de 20 de setembro de 1983;
- XIII. Decreto nº 4.660 de 7 de maio de 2012;
- XIV. Decreto nº 5.145 de 30 de maio de 2014;
- XV. Decreto nº 6.049 de 01 de agosto de 2019;

**Art. 188** - Ficam revogados os artigos 14, 16, 17 e 18 da Lei Municipal 2.282 de 18 de junho de 2010.

Cabo Frio, XX de XXXXXXX de 2024

**MAGDALA FURTADO**

*Prefeita*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**ANEXOS**

MINUTA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**ANEXO 01**

**MODELO DE CARIMBO**

18.5			
17.5			1.0
<b>TÍTULO:</b> <b>PROJETO PARA LOTEAMENTO DE ...</b> <b>[descrição do terreno de acordo com o</b> <b>Registro de Imóveis]</b>  Altera o(s) PAL(s) [número(s) do(s) projeto(s) de remembramento e/ou parcelamento alterado(s)]			
PROPRIETÁRIO OU PROCURADOR: _____			
AUTOR DO PROJETO: _____			
RESP. TÉCNICO: _____			
Nº PROCESSO:	PRANCHA: 00/00	DATA: MES/ANO ESCALA: INDICADAS	LEGENDA:
CARIMBO:  NOME DA PLANTA OU PLANTAS		PROJETO:	
PMCF:			
1.0			
9.0			
4.5			
2.0			
7.7			
5.5			
29.7			

Obs: medidas em centímetro



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**ANEXO 02**

**QUADRO DE ÁREAS**

QUADRO DE ÁREAS

	Área (m <sup>2</sup> )
TERRENO ORIGINAL	
RECUO	se houver
REMANESCENTE	se houver

ÁREAS DESTINADAS À PMCF		Área (m <sup>2</sup> )	%
ÁREAS PÚBLICAS	Áreas Verdes		10%
	Área de Lazer		4%
	Equipamentos Públicos Comunitários		4%
	Lote Público		2%
ÁREA TOTAL DE TRANSFERÊNCIA (m <sup>2</sup> )			

ÁREAS PARA TRANSFERÊNCIA A PMCF	Área (m <sup>2</sup> )	Comprimento (m)
Extensão das ruas e estradas		
Extensão das calçadas e passeios		
ÁREA TOTAL DE TRANSFERÊNCIA		

ÁREAS PRIVADAS			
nº de Quadras	nº de lotes por quadra	área da quadra (m <sup>2</sup> )	lotes caucionados
QUADRA 01			
QUADRA 02			
QUADRA 03			
QUADRA 04			
QUADRA 05			
QUADRA 06			
QUADRA 07			
NÚMERO TOTAL DE LOTES			
ÁREA TOTAL DOS LOTES (m <sup>2</sup> )			
ÁREA TOTAL DOS LOTES CAUCIONADOS (m <sup>2</sup> )			
Reserva de Arborização Privada (m <sup>2</sup> )			



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**ANEXO 03**

**GRAVAMES**

GRAVAMES

VINCULAÇÕES DE LOTES E TRANSFERÊNCIA DE ÁREAS PÚBLICAS

Desde a data da inscrição deste loteamento no Registro de Imóveis, passarão a integrar o domínio do Município do Rio de Janeiro as áreas destinadas a ruas, praças, jardins e recreação, bem como as destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos. Só será dado o 'habite-se' das construções respectivas após a execução e aceitação definitiva das obras de infraestrutura figuradas neste projeto. Outrossim ficam vinculados os seguintes lotes ..... em um total de ..... lotes que não poderão ser vendidos antes dessa aceitação e que servirão para garantia da execução das obras (Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Cabo Frio)

DE ACORDO:

.....

O PROPRIETÁRIO

URBANIZAÇÃO

Os PROPRIETÁRIOS se obrigam a urbanizar a rua ....., na largura de ..... m (..... metros), na extensão de ..... m (..... metros), correspondente à distância da testada do terreno (inclusive) até a rua ....., conforme PAL .....



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**ANEXO 04**

**CONFIGURAÇÃO DE SETAGEM**

**ESTRUTURA DE CAMADAS, CONFIGURAÇÕES DE TRAÇOS E CORES**

CAMADAS	COR	LINHA	IMPRESSÃO	PENA	CONTEÚDO
ALINHAMENTO PROJETADO A PERMANECER	WHITE (7)	DASHDOT	7	0,5	ALINHAMENTO ANTERIORMENTE PROJETADOS A PERMANECER
ALINHAMENTO PROJETADO	RED (1)	CONTINUOUS	1	0,5	ALINHAMENTOS NOVOS PROJETADOS
ALINHAMENTO A EXTINGUIR	40	DASHED	40	0,5	ALINHAMENTOS ANTERIORMENTE PROJETADOS A SUPRIMIR
ALINHAMENTO ORLA	CYAN (4)	DIVIDEX2	4	0,5	ALINHAMENTOS DE ORLA
LIMITE PRAÇA	GREEN (3)	CONTINUOUS	3	0,2	LIMITE DO MEIO-FIO DAS PRAÇAS
MEIO FIO	WHITE (7)	CONTINUOUS	7	0,2	TRAÇADO DO MEIO-FIO
MEIO FIO PROJETADO	RED (1)	DASHED	7	0,1	MEIOS-FIOS NOVOS PROJETADOS
DIVISA, LOTE EXISTENTE A PERMANECER	WHITE (7)	CONTINUOUS	7	0,2	
DIVISA DE LOTE PROJETADO	RED (1)	CONTINUOUS	1	0,2	
DIVISA DE LOTE A EXTINGUIR	40	DASHED	40	0,2	
CURVA DE NÍVEL	WHITE (7)	CONTINUOUS	7	0,1	
CONSTRUÇÃO, EXISTENTE A PERMANECER	WHITE (7)	CONTINUOUS	7	0,2	
COTA NOVA	RED (1)	CONTINUOUS	1	0,1	COTAS DE ALINHAMENTOS NOVOS
COTA MANTIDA	WHITE (7)	CONTINUOUS	7	0,1	
COTA CANCELADA	40		40	0,1	
COTA, ORLA	130	CONTINUOUS			
TEXTO LOGRADOURO	21	CONTINUOUS	7		NOMES DOS LOGRADOUROS EXISTENTES E PROJETADOS
TEXTO, LOTE, NOVO	RED (1)	CONTINUOUS	1		IDENTIFICAÇÃO E ÁREA DOS NOVOS LOTES PROJETADOS
TEXTO, LOTE, ANTIGO	40	CONTINUOUS	40		IDENTIFICAÇÃO E ÁREA DOS LOTES NOVOS ORIGINAIS SUPRIMIDOS
DEMAIS CAMADAS DA BASE CARTOGRÁFICA	253	CONTINUOUS	253	0,1	CAMADAS DA BASE CADASTRAL DO MUNICÍPIO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**ANEXO 05**

**CONVENÇÕES DE TRAÇOS**

**CONTEÚDO E CONVENÇÕES PARA ELABORAÇÃO DE DESENHOS DE  
 PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

convenções		gráficas	cromáticas	espessura de linha
elementos				
ALINHAMENTO PROJETADO A PERMANECER			preta	0,5
ALINHAMENTO PROJETADO			vermelha	0,5
ALINHAMENTO A EXTINGUIR			amarela nº40	0,5
*demais elementos (obrigatoriamente nominados)			preta	0,1
MEIO FIO PROJETADO			vermelha	0,1
DIVISA DE LOTE EXISTENTE A PERMANECER			preta	0,2
DIVISA DE LOTE PROJETADO			vermelha	0,2
DIVISA DE LOTE A EXTINGUIR			amarela nº40	0,2
CONSTRUÇÃO EXISTENTE A PERMANECER			preta	0,2
CURVA DE NÍVEL (de metro em metro)			preta	0,1
COTAS	elementos a permanecer	XX	preta	Altura mínima dos números igual a 1,5mm
	elementos projetados	XX	vermelha	
	elementos a modificar	(XX)	amarela nº40	
COTAS AUXILIARES (recoo, etc...)		(XX)	amarela nº40	Altura mínima dos números igual a 1,0mm
* (tais como os projetos geométricos viários, áreas de praças, áreas verdes, áreas para equipamentos públicos comunitários, faixas não edificáveis destinadas a equipamentos urbanos etc...)				



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**ANEXO 06**

**CONVENÇÕES DE TRAÇOS (PAL)**

**CONTEÚDO E CONVENÇÕES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO  
 APROVADO DE LOTEAMENTO (PAL)**

convenções		gráficas	cromáticas	espessura de linha
elementos				
ALINHAMENTO PROJETADO A PERMANECER			preta	0,5
ALINHAMENTO PROJETADO			vermelha	0,5
ALINHAMENTO A EXTINGUIR			amarela nº40	0,5
*demais elementos (obrigatoriamente nominados)			preta	0,1
COTAS	elementos a permanecer	XX	preta	Altura mínima dos números igual a 1,5mm
	elementos projetados	XX	vermelha	
	elementos a modificar	(XX)	amarela nº40	
* (tais como os projetos geométricos viários, áreas de praças, áreas verdes, áreas para equipamentos públicos comunitários, faixas não edificável destinadas a equipamentos urbanos etc...)				



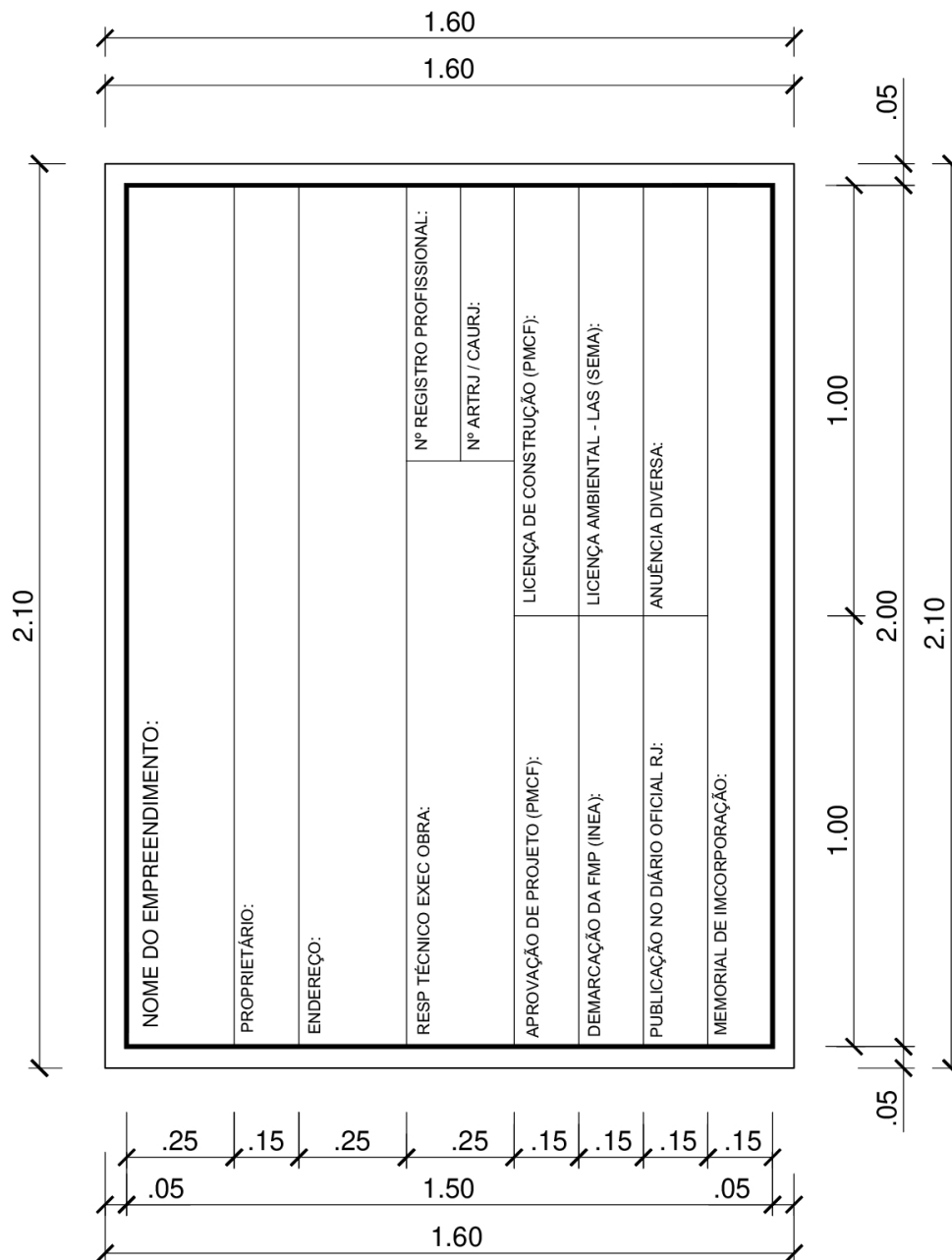


**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**ANEXO 07**

**PLACA DE OBRA**

PLACA PARA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
 PARCELAMENTO DE SOLO





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**ANEXO 08**

**TERMO DE RESPONSABILIDADE**

**TERMO DE RESPONSABILIDADE**

OS ABAIXO ASSINADOS, RESPECTIVAMENTE, PROPRIETÁRIO E AUTOR DO PROJETO, DECLARAM QUE ASSUMEM, CADA UM, INDIVIDUALMENTE, TOTAL RESPONSABILIDADE PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROJETO, SUJEITANDO-SE À APLICAÇÃO DAS LEIS E REGULAMENTOS PERTINENTES. EM CASO DE INEXATIDÃO DOS DADOS DECLARADOS.

\_\_\_\_\_  
PROPRIETÁRIO

\_\_\_\_\_  
AUTOR DO PROJETO

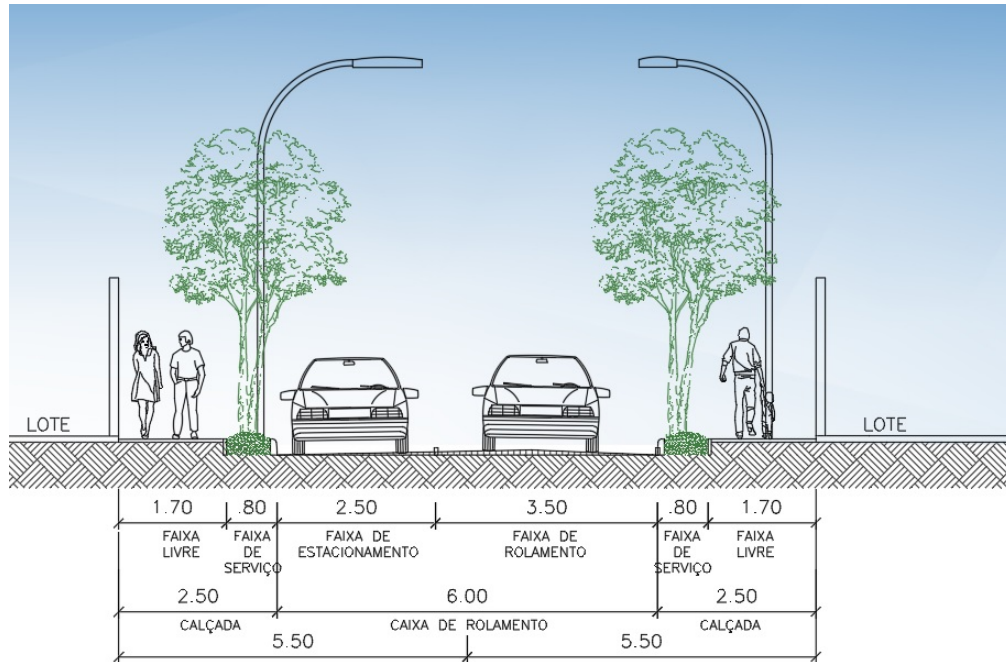
MMN



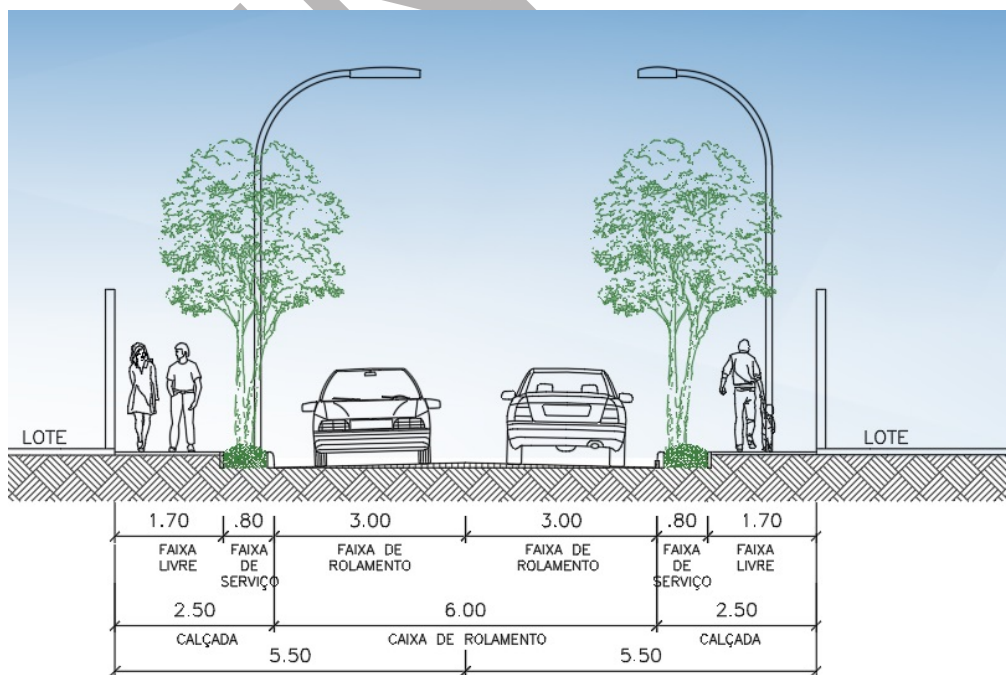
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**ANEXO 09**

**PERFIS DAS VIAS**



**1 PERFIL-VIA LOCAL DOMICILIAR (MÃO ÚNICA)**  
SEM ESCALA

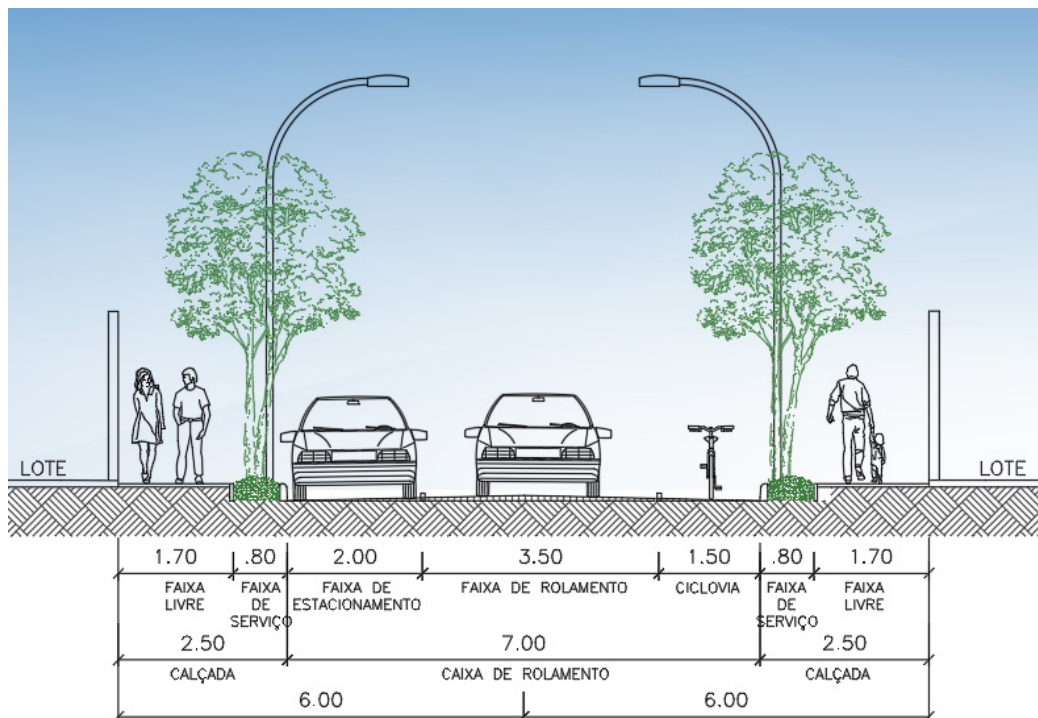


**1 PERFIL-VIA LOCAL DOMICILIAR (MÃO DUPLA)**  
SEM ESCALA

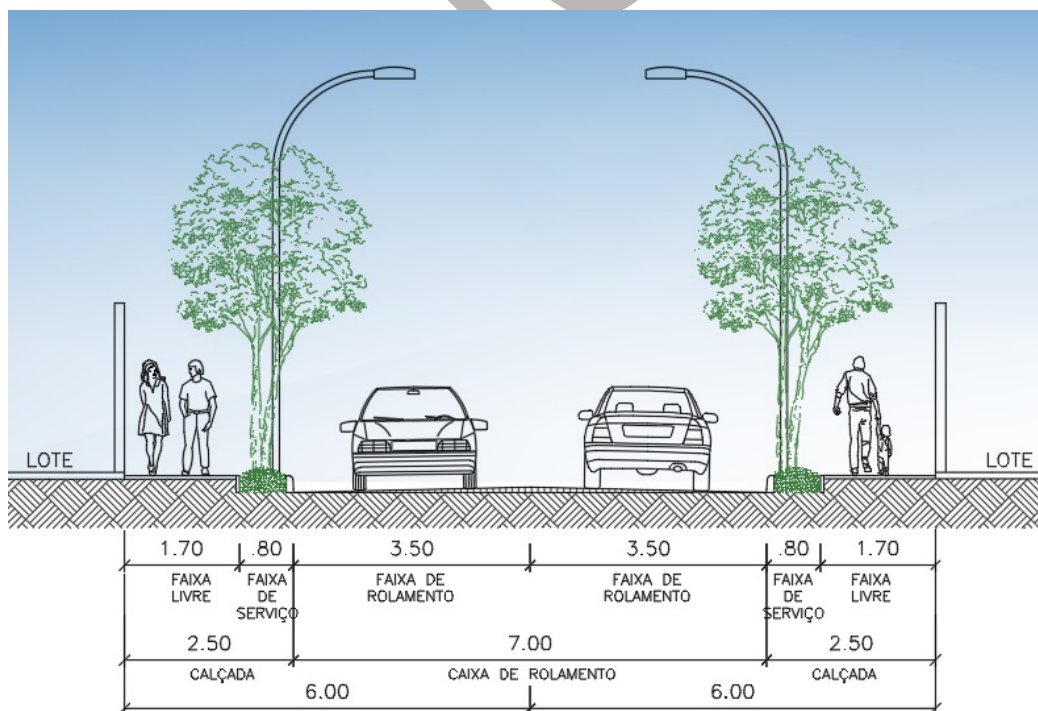


# PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

## SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO



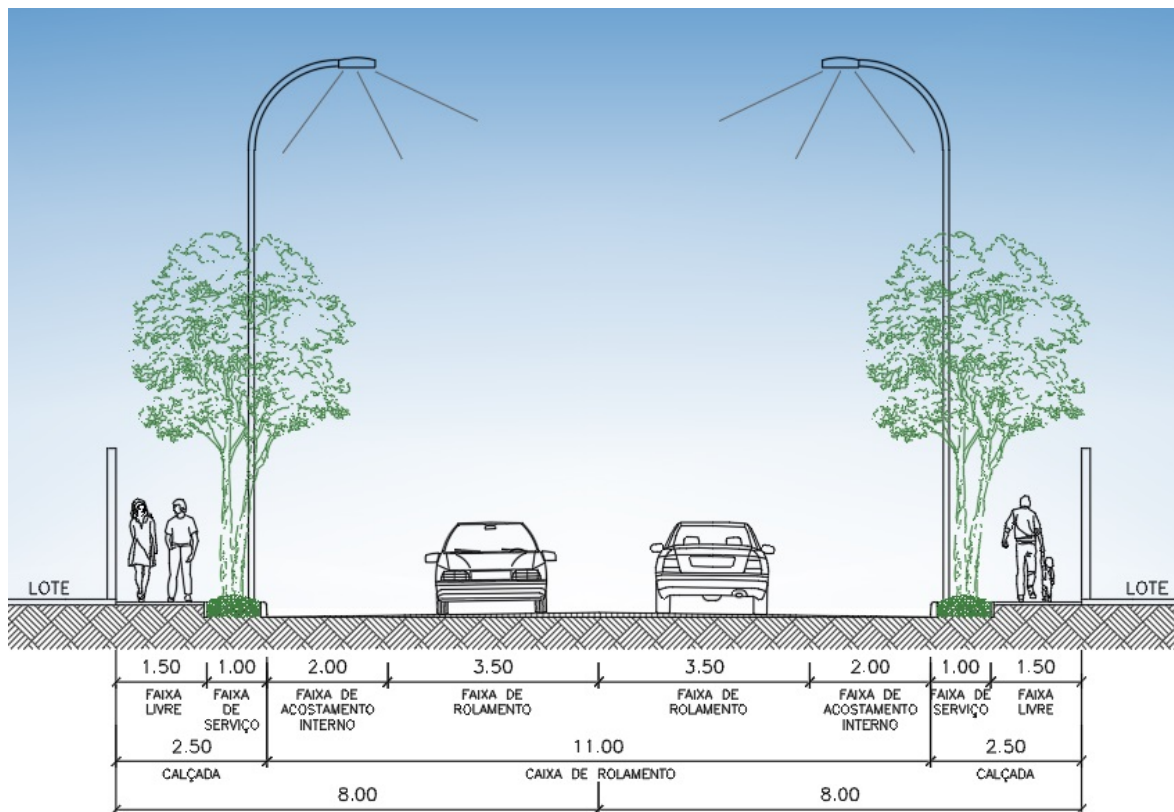
**1** PERFIL-VIA LOCAL (MÃO ÚNICA)  
SEM ESCALA



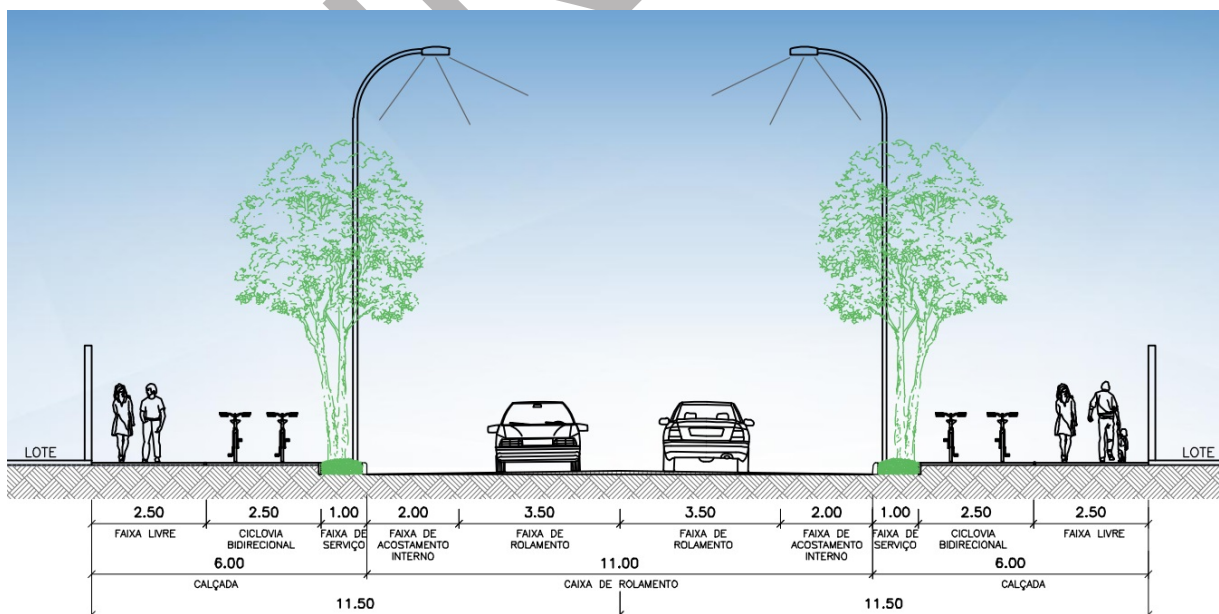
**1** PERFIL-VIA LOCAL (MÃO DUPLA)  
SEM ESCALA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**



**1** PERFIL-VIA COLETORA  
SEM ESCALA

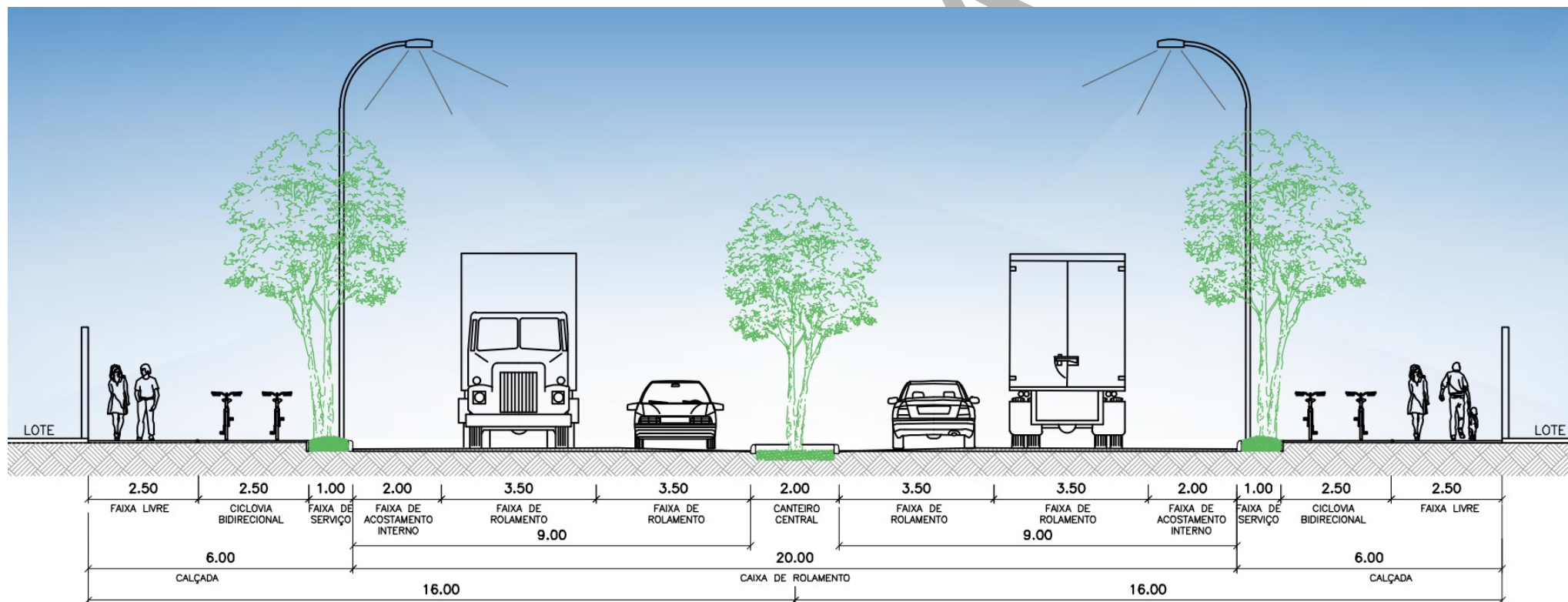


**1** PERFIL-VIA ARTERIAL  
SEM ESCALA



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

## SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO



**1** PERFIL-VIA ESTRUTURANTE  
SEM ESCALA



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

## CORPO TÉCNICO - GESTÃO 2023-2024

### **Secretários Municipais:**

MATHEUS ARAGUTTI MÔNICA – Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

### **Coordenação Técnica:**

SÉRGIO OLIVEIRA NOGUEIRA DA SILVA – Secretário Adjunto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

### **Coordenação Jurídica:**

FÁBIO CARDOSO PEREIRA – Assessor Jurídico

### **Equipe Técnica:**

CAMILA MARIA DE OLIVEIRA MERINO – Engenheira Civil

NAYANSE DA SILVA GIMARÃES – Arquiteta e Urbanista

PAULA BRANCO BARRETO – Arquiteta e Urbanista

### **Equipe de Apoio Técnico:**

BEATRIZ MONTEIRO DE CASTRO BURLE - Arquiteta e Urbanista

BIANCA PORTO MARQUES DOS SANTOS – Arquiteta e Urbanista

HUGO RODRIGUES DA COSTA - Arquiteto e Urbanista

JOÃO GABRIEL GOMES CAMPOS - Engenheiro Civil

KÍSSILA ASTHINE DA CUNHA FERREIRA- Arquiteta e Urbanista

LOHANE MATTOS RIBEIRO - Engenheira Civil

MÁRCIA CABRAL FARIAS - Arquiteta e Urbanista

MARINA BREVES COSTA – Arquiteta e Urbanista

NATÁLIA SINGH DE ANDRADE SÁ ELIAS - Arquiteta e Urbanista

RAQUEL SOARES DE FREITAS HADDAD – Designer de Interiores

THIAGO ALVES RIBEIRO – Engenheiro Civil

### **Estagiários:**

ANA BEATRIZ VITAL ALEGRE – Estagiária de Arquitetura

ANA CLARA CARDOSO MAGALHÃES - Estagiária de Arquitetura

INGRID BARCELLOS SOARES - Estagiária de Direito

VANESSA CARVALHO DA COSTA - Estagiária de Arquitetura