



**PUBLICADO**

Em 12/05/2025

Pub. nº 1666

**LEI Nº 2.698 DE 9 DE MAIO DE 2025**

Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Saquarema.

**A PREFEITA MUNICIPAL DE SAQUAREMA**, Estado do Rio de Janeiro. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Esta Lei de Parcelamento do Solo é parte integrante da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e está em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (Lei Complementar nº 71 de 9 de dezembro de 2021), e regerá todo e qualquer parcelamento do solo no Município de Saquarema.

**Art. 2º** Para efeito desta Lei, consideram-se zonas as delimitadas através do Anexo IV da Lei nº 2.405 de 21 de junho de 2023, que institui o Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo do Município de Saquarema.

**Art. 3º** As zonas que se encontram dentro do perímetro urbano (Anexo III da Lei nº 2.405 de 21 de junho de 2023 Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo) são consideradas áreas urbanas para fins desta Lei, sendo as demais áreas consideradas áreas rurais, onde serão admitidas as atividades agrícolas, pecuárias, agroindustriais e extrativistas, onde serão obedecidos o lote mínimo rural definido pelo órgão competente.

**Art. 4º** O parcelamento do solo urbano deve atender aos seguintes princípios:

- I- a função social da propriedade urbana;
- II- a função socioambiental da propriedade e da cidade;
- III- o respeito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à ordem urbanística;
- IV- a capacidade de suporte da infraestrutura existente.

**Art. 5º** Todo parcelamento do solo para fins urbanos do Município deverá observar, além dos requisitos urbanísticos gerais, os específicos previstos na presente Lei, na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo e no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

**CAPÍTULO II  
DOS CONCEITOS**

**Art. 6º** 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;
- 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:** distância entre o limite da construção e a divisa do lote em que a mesma está localizada, podendo ser afastamento frontal, lateral e de fundos, de acordo com as respectivas divisas;
- 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:** documento de 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, parques e praças, desde que não sejam 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- **Áreas Institucionais (AI):** são aquelas que os loteadores devem reservar no loteamento para a implantação, pelo Poder Público Municipal, de áreas de lazer, equipamentos públicos de uso comum;
- X- **Área de Lazer (AL):** área de lazer constituída preferencialmente para a instalação de equipamentos esportivos, parques infantis, áreas de lazer contemplativas e pequenos gazebos;
- XI- **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;
- XII- **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;



- XIII- 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;
- XIV- arruamento:** abertura ou prolongamento de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou a utilização pública; dando-lhe alinhamento e infraestrutura básica;
- XV- autorizatário:** pessoa a quem é outorgado o Termo de Autorização de Cercamento e Controle de Acesso;
- XVI- 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;
- XVII- 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;
- XVIII- canteiro central:** obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento, eventualmente substituído por marcas viárias (canteiro fictício);
- XIX- cercamento:** delimitação do loteamento de acesso controlado mediante a utilização de grades, alambrados, muros ou soluções mistas;
- XX- certidão de consulta prévia:** documento que estabelece diretrizes urbanísticas básicas para elaboração de projeto de parcelamento do solo;
- XXI- 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;
- XXII- ciclofaixa:** parte da via destinada à circulação exclusiva de bicicletas, delimitada por sinalização viária horizontal, vertical ou semafórica, 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;
- XXIII- clandestinidade:** ato feito às escondidas, de forma sorrateira, sem conhecimento da Administração Pública;



- XXIV- condomínio de lotes:** é a divisão de gleba ou lote é feita em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas, aqui determinadas como lotes condominiais ou simplesmente lotes, destinadas à edificação para fins de uma unidade com natureza definida no ato de sua consolidação, seja ela residencial, comercial, industrial, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com abertura de vias internas, áreas de lazer e demais áreas comuns de domínio privado a estes condôminos;
- 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:** é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, e que os lotes resultantes tenham confrontação com o logradouro público;
- XXVIII- drenagem urbana:** sistema de manejo projetado para coletar águas provenientes da chuva e escoá-las para galerias de águas pluviais e esgotos pluviais até um curso hídrico capaz de recebê-las;
- XXIX- empreendedor:** responsável pela implantação do parcelamento do solo;
- XXX- estacionamento na via:** local na via para imobilização de veículos por tempo superior ao necessário para embarque ou desembarque de passageiros;
- XXXI- Estudo de Impacto Ambiental (EIA):** relatório técnico onde se avaliam as consequências para o ambiente decorrentes de um determinado projeto. Nele encontram-se identificados e avaliados de forma imparcial e meramente técnica os impactos que um determinado projeto poderá causar no ambiente, assim como apresentar medidas mitigadoras;
- XXXII- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):** estudo detalhado dos impactos (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;
- XXXIII- faixa de acesso:** espaço de passagem da área pública para o lote com parâmetros previstos no Código de Obras. 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;
- XXXIV- faixa de rolamento:** é a parte do logradouro destinado ao trânsito de veículos;

- XXXV- faixa de serviço:** faixa localizada entre o meio-fio e a faixa livre com parâmetros previstos no Código de Obras. 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;
- XXXVI- faixa livre:** destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ser livre de qualquer obstáculo com parâmetros previstos no Código de Obras;
- XXXVII- faixa elevada para travessia de pedestres:** dispositivo implantado no trecho da caixa de rolamento para travessia de pedestre onde o pavimento é elevado conforme critérios e sinalização definidos do CONTRAN;
- XXXVIII- faixa não edificável:** faixa na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar;
- XXXIX- 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;
- XL- glebas:** porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento de solo;
- XLI- habitação de interesse social:** tipo de habitação destinada à população cujo nível de renda dificulta ou impede o acesso à moradia através dos mecanismos normais do mercado brasileiro. Esta também pode ser chamada de residência de interesse social conforme estabelecido na Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo;
- XLII- 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;
- XLIII- infraestrutura verde:** rede ecológica urbana nova ou existente 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;
- XLIV- 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;

- XLV- 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, 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;
- XLVI- intermunicipais:** entre dois ou mais municípios;
- XLVII- intraurbano:** que está no interior de um perímetro urbano;
- XLVIII- logradouro:** é toda a superfície do município destinada à circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação, incluindo praças, ruas, avenidas, travessas, etc.;
- XLIX- lote:** é o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a Zona ou eixo em que se situe;
- L- loteamento clandestino:** é aquele realizado sem conhecimento do Poder Público Municipal, portanto realizado na clandestinidade;
- LI- lote público:** partes das Áreas Institucionais que poderão que não possuirão destinação de uso específico;
- LII- 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;
- LIII- loteamento de acesso controlado:** modalidade de loteamento com controle de acesso, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres, a condutores de veículos ou a quaisquer transeuntes não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;
- LIV- loteamento em etapas:** loteamento cuja implantação é realizada por etapas conforme definido no PGP (Proposta Global de Parcelamento) devidamente aprovada pelo Poder Público Municipal;
- LV- loteamento irregular:** é aquele que não atendeu aos trâmites regulares da legislação de parcelamento do solo, entretanto possui algum tipo de registro no Município;
- LVI- loteamento não residencial:** modalidade de loteamento onde não é permitido o uso residencial;

- LVII- 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;
- LVIII- modal:** tipos de transporte podendo ser aéreo, ferroviário, dutoviário, rodoviário, aquaviário e ciclovitário;
- LIX- ocupação do solo:** forma como a edificação ocupa o lote em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre aquele;
- LX- parcelamento:** divisão de uma área de terreno em porções autônomas, sob a forma de desmembramento ou loteamento;
- LXI- 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;
- LXII- pavimentação permeável:** pavimentos que possuem espaços livres em sua estrutura por onde a água podem escoar, podendo infiltrar em todo o perfil do pavimento ou ser transportada por sistema auxiliar de drenagem;
- LXIII- perímetro urbano:** fronteira que separa a área urbana da área rural no território do município;
- LXIV- Pessoa com Deficiência (PCD):** aquela que tem impedimentos de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, a 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;
- LXV- pessoa com mobilidade reduzida:** aquela que têm por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporário, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;
- LXVI- Projeto de Alinhamento (PA):** define o traçado dos logradouros separando o espaço público das parcelas privadas ou de outros bens públicos;
- LXVII- recuo:** distância proveniente do afastamento por mudança do alinhamento, incorporando ao logradouro público uma área de terreno de propriedade particular adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a implantação ou modificação de alinhamento aprovado pelo Município;
- LXVIII- remembramento:** é a união de dois ou mais lotes contíguos, destinados a edificação, com o 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, e que o lote resultante faça confrontação com o logradouro público;

- LXIX- reserva legal:** área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural 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;
- LXX- 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;
- LXXI- servidão:** obrigação imposta a qualquer propriedade para passagem ou serviço de outrem que não o proprietário da mesma;
- LXXII- 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;
- LXXIII- 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;
- LXXIV- 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;
- LXXV- testada mínima:** medida frontal mínima do lote ou fração voltada para via;
- LXXVI- unifamiliar:** edificação destinada exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por lote ou fração e suas construções acessórias;
- LXXVII- 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 combinação de um tipo de uso que é a atividade e de um tipo de assentamento que é a edificação;
- LXXVIII- via:** faixa de terreno, convenientemente preparada para o trânsito de qualquer natureza, podendo incluir pedestres, veículos e animais, compreendendo faixas, acostamentos, ilhas e canteiros, incluindo toda a área da faixa de domínio;

- LXXIX- via estruturante:** 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;
- LXXX- via arterial:** eixos viários intraurbanos na macrozona, que se apresentam inteiramente no interior de um perímetro urbano;
- LXXXI- via coletora:** via que 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;
- LXXXII- via local:** via que possibilita acesso direto às edificações residenciais ou, ainda, destinadas as atividades econômicas, com tráfego predominantemente local, onde não existir sinalização regulamentadora;
- LXXXIII- via local de acesso domiciliar:** via que possibilita acesso direto às edificações residenciais localizadas dentro de condomínios e loteamentos. São vias com tráfego predominantemente local, onde não existir sinalização regulamentadora;
- LXXXIV- vias rurais:** vias localizadas em áreas rurais que podem ser rodovias, quando são pavimentadas, ou estradas, quando não pavimentadas;
- LXXXV- 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.

### CAPÍTULO III DAS SIGLAS

**Art. 7º** Para efeito desta Lei, consideram-se as siglas:

- I- AEIS – Área de Especial Interesse Social
- II- AL – Área de Lazer
- III- APP – Áreas de Preservação Permanente
- IV- AI – Áreas Institucionais
- V- AV – Áreas Verdes
- VI- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica
- VII- ATE – Área Total do Empreendimento
- VIII- CAU – Conselho de Arquitetos e Urbanistas
- IX- CBMERJ – Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro
- X- CONCID – Conselho Municipal da Cidade
- XI- CONTRAN – Conselho Nacional de Trânsito

- XII- CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
- XIII- EIA – Estudo de Impacto Ambiental
- XIV- EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança
- XV- DER-RJ – Departamento de Estradas de Rodagem do Estado do Rio de Janeiro
- XVI- DPE – Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário
- XVII- INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
- XVIII- INEA – Instituto Estadual do Ambiente
- XIX- LA – Licenciamento Ambiental
- XX- LNR – Loteamento Não Residencial
- XXI- LIS – Loteamento de Interesse Social
- XXII- PA – Projeto de Alinhamento
- XXIII- PAL – Projeto Aprovado de Loteamento
- XXIV- PGP – Proposta Global de Parcelamento
- XXV- PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social
- XXVI- PREO – Profissional Responsável pela Execução das Obras
- XXVII- PROP – Proprietário
- XXVIII- PRPA – Profissional Responsável pelo Projeto Apresentado
- XXIX- REQ – Requerente titular do processo
- XXX- RESP – Responsável pela infração, seja pessoa física ou jurídica, constatado no ato da fiscalização
- XXXI- RGI – Registro Geral de Imóveis
- XXXII- RRT – Registro de Responsabilidade Técnica
- XXXIII- SV – Sistema Viário
- XXXIV- UFIR – Unidade Fiscal de Referência
- XXXV- UTM – Sistema Universal Transverso de Mercator

#### CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS MÍNIMOS

**Art. 8º** O parcelamento do solo urbano deverá ser feito por meio de loteamento, condomínio de lotes, remembramento ou desmembramento, nos termos desta Lei e da legislação aplicável.

**Art. 9º** O parcelamento do solo somente será permitido em áreas que tenham testada para vias ou caminhos existentes se estes configurarem o sistema viário como logradouro 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 Referência (TR), 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 projetada do loteamento, devendo, no entanto, promover a aceitação daquelas antes de qualquer espécie de aceitação das ruas projetadas do loteamento;

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

**Art. 10** Nenhum parcelamento do solo urbano será permitido em:

- I- terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- II- terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública e lixo urbano, sem que sejam previamente saneados e sem que seja comprovado o saneamento por laudo técnico especializado, atestado pelo órgão ambiental competente indicando estar o terreno saneado e sem oferecer perigo aos futuros moradores;
- III- terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV- em terrenos onde a incidência de processos geológicos-geotécnicos não apresente segurança para edificação;
- V- áreas de preservação ambiental ou naquelas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI- áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;
- VII- áreas onde houver proibição em virtude de leis de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológicos.

**Art. 11** O parcelamento do solo deverá observar as seguintes especificidades:

- I- todo parcelamento de gleba ou área contendo Áreas de Proteção Permanente (APP's) ou áreas pertencentes ao Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), deverá ter parecer técnico da secretaria responsável pelo ordenamento ambiental;

- II- em todo o território municipal, onde houver parecer de DPE 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;
- III- em caso de DPE negativa, o loteador deverá apresentar solução alternativa para os efluentes a ser aprovado pela municipalidade;
- IV- 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 retenção com volume justificado em memorial de cálculo de projeto, para fins de monitoramento da qualidade e eficiência do sistema de tratamento;
- V- a concessionária responsável pelo abastecimento de água, coleta, tratamento e disposição final dos efluentes sanitários e industriais, deverá monitorar a eficiência dos sistemas propostos no §3º e §4º deste artigo;
- VI- o processo de aprovação deverá ser submetido ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme previsto no art. 233 do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

**Art. 12** Nas áreas de entornos dos lagos, lagoas, canais e reservatórios artificiais deverão ser observadas faixas com largura mínima obedecendo o estabelecido pelo órgão ambiental competente.

**Art. 13** Quando os projetos de parcelamento interferirem com a rede rodoviária estadual ou federal deverão ser acompanhados de pareceres emitidos pelas autoridades competentes, inclusive o Departamento de Estradas e Rodagens (DER).

**Art. 14** Quando os projetos de parcelamento envolverem obras em canais, rios ou lagoas, deverão ser acompanhados de pareceres emitidos pelas autoridades competentes.

**Art. 15** 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 o Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável (Lei nº 71 de 09 de dezembro de 2021).

## TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

### CAPÍTULO I DOS LOTEAMENTOS

**Art. 16** O loteamento urbano poderá ser feito nas seguintes modalidades:



- I- loteamento: permitidos para usos residenciais e não residenciais, permitindo atividades diversas obedecendo o disposto na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo, bem como o EIV/ EIA, se for o caso;
- II- Loteamento de Interesse Social (LIS): aqueles executados pelo Poder Público Municipal, ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura básica, com o fim de resolver problemas de assentamento de pessoas em situação de vulnerabilidade social, bem como o EIV/EIA, se for o caso;
- III- Loteamento Não Residencial (LNR): Permitido para atividades comerciais, industriais e de serviço, considerando a classificação de impacto, seja ele ambiental e/ou de vizinhança (baixo, médio, e alto grau de incomodidade), bem como o EIV/EIA se for o caso.

**Art. 17** Os loteamentos deverão ser aprovados e executados na totalidade da área, ficando vedada a existência de áreas remanescentes da gleba.

**Art. 18** Deverão ser transferidas ao Município áreas institucionais, áreas verdes e logradouros públicos em relação à área total da gleba, nos seguintes termos:

- I- Áreas Institucionais (AI);
- II- Áreas Verdes (AV);
- III- Sistema Viário (SV).

**§1º** Caberá ao Município determinar a localização das áreas a serem transferidas para seu domínio.

**§2º** Rotatórias com área igual ou superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) poderão ser enquadradas como Áreas Institucionais, desde que comportem um círculo circunscrito de diâmetro igual a 25,00m (vinte e cinco metros).

**§3º** Canteiros centrais, rotatórias e demais dispositivos de trânsito não poderão ser enquadrados como Áreas Institucionais.

**§4º** Canteiros centrais, rotatórias e demais dispositivos de trânsito não poderão ser enquadrados como Áreas Verdes.

**§5º** Os canais navegáveis que margeiam os lotes serão considerados vias, portanto parte integrante do sistema viário.

**Art. 19** 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 as 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.

**§3º** Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva da faixa não edificável deverá respeitar a legislação específica do órgão competente.

**§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 Federal 6.766/79.

**§5º** Em caso de redução de faixa de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem o perímetro urbano do município, as edificações já existentes nas áreas contíguas às faixas de domínio estão dispensadas dessa observância, salvo por ato devidamente fundamentado pelo Poder Público Municipal.

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

**Art. 20** Será de inteira responsabilidade do incorporador/instituidor a implantação de toda a infraestrutura do empreendimento, inclusive:

- I- demarcação das quadras e dos lotes;
- II- terraplanagem das ruas, de acordo com os perfis aprovados;
- III- sistema viário, incluindo as vias de pedestre, ciclovias, calçadas, pontes, pontilhões, viadutos, passarelas, túneis e travessias;
- IV- implantação da pavimentação asfáltica ou similar, através de blocos intertravados, paralelepípedo ou concreto armado, com guias, sarjetas, sistema de drenagem de águas pluviais e rede de esgoto;
- V- implantação da rede de iluminação;
- VI- implantação de rede de água potável;
- VII- implantação de sistema de tratamento de esgoto coletivo de acordo com a DPE (Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário);
- VIII- com mais de 50 lotes será obrigatória a implantação de sistema de tratamento de esgoto coletivo, até 50 lotes aplica-se a legislação ambiental em vigor;
- IX- implantação da rede elétrica;
- X- sinalização viária horizontal e vertical;
- XI- sinalização indicativa das Áreas Institucionais;
- XII- rampas de acesso às vias e logradouros;



**XIII-** arborização das praças, áreas de lazer e passeios públicos.

### SEÇÃO I DOS LOTES

**Art. 21** Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para parcelamentos em lotes, sejam de propriedade pública ou privada, serão a metragem da testada mínima e a área mínima do lote, conforme Anexo I desta Lei.

**Art. 22** A declividade máxima permitida para os lotes será de 30% (trinta por cento), sendo obrigatório os movimentos de terra necessários para atingir esse valor nas áreas excessivamente acidentadas.

### SEÇÃO II DAS QUADRAS

**Art. 23** As quadras deverão atender as seguintes características:

- I- serem delimitadas por vias públicas;
- II- para as Zonas Urbanas: comprimento máximo de 180,00m (cento e oitenta metros), admitindo-se 10% (dez por cento) de tolerância;
- III- para as Zonas de Expansão Urbana e Rururbanas: comprimento máximo de 240,00m (duzentos e quarenta metros), admitindo-se 10% (dez por cento) de tolerância;
- IV- largura mínima de 30,00m (trinta metros), admitindo-se 10% (dez por cento) de tolerância.

**§1º** Excepcionalmente e visando à adequação do projeto, poderá ser permitida a constituição de quadra mais extensa que a prevista no inciso II deste artigo, desde que esta extensão máxima seja interrompida por uma Área Institucional de Lazer ou Área Verde, com passeio público.

**§2º** O disposto no §1º deste artigo somente poderá ser permitido em trechos da gleba objeto do parcelamento para adequação do projeto em razão de:

- I- restrição ambiental;
- II- confrontação com quadras preexistentes e necessidade de articulação com o viário do entorno imediato;
- III- acidentes geográficos relevantes;
- IV- barreiras físicas.



**Art. 24** No projeto que exigir corte superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre a rua a ser aberta e a quadra, deverá ser prevista e executada a terraplanagem.

### SEÇÃO III DAS ÁREAS VERDES

**Art. 25** Fica entendido como Área Verde (AV), as áreas dos loteamentos onde a prioridade é a manutenção da reserva florestal, podendo ser implantadas áreas recreacionais ou outros espaços livres, desde que seja mantida a finalidade de preservação.

**Art. 26** O Poder Público Municipal deverá observar a conformidade com a legislação federal para o estabelecimento de áreas verdes urbanas.

**Art. 27** Os locais destinados às Áreas Verdes deverão obedecer às seguintes características:

- I- deverá corresponder a pelo menos 10% (dez por cento) da área total do imóvel a ser parcelado;
- II- preferencialmente em área única quando o percentual corresponder até 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados);
- III- os lotes que constituem as Áreas Verdes não deverão ser inferiores ao lote mínimo estabelecido para o parcelamento;
- IV- ao menos uma das confrontações com a via pública deverá ter testada mínima correspondente aos requisitos mínimos das testadas dos lotes previstos nesta Lei;
- V- as Áreas de Preservação Permanente, Reservas Legais definidas pelo CAR/ INCRA, fragmentos ou maciços arbóreos de vegetação nativa regional, brejos, planícies de inundação, lâminas d'água naturais, lagoas e açudes existentes na gleba deverão ser incluídos para compor o percentual legal de Área Verde do parcelamento, mesmo que se exceda o percentual mínimo indicado no inciso I deste artigo;
- VI- nos parcelamentos em que as Reservas Legais não mais cumprirem sua função ambiental, deverá ser definida uma outra Área Verde, com área total igual ao original, como compensação ambiental.

**§1º** A Área Verde poderá, em face de impossibilidade técnica devidamente certificada pelo agente público competente, quebrar o comprimento de quadra, desde que tenha a dimensão maior ou igual a testada mínima de lote determinada no Anexo I desta Lei.

**§2º** No caso de reposição florestal, deverão ser priorizados projetos que contemplem a utilização de espécies nativas do mesmo bioma onde ocorreu a supressão.



## SEÇÃO IV DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS

**Art. 28** As Áreas Institucionais (AI) deverão ter as seguintes características:

- I- o percentual mínimo da área total do empreendimento destinados à tal fim será de pelo menos 5% (cinco por cento) da área total do imóvel a ser parcelado e deverá ser disponibilizado preferencialmente em área única quando o percentual corresponder até 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);
- II- os lotes que constituem as Áreas Institucionais não deverão ser inferiores ao lote mínimo estabelecido para o parcelamento;
- III- declividade máxima de 15% (quinze por cento);
- IV- testada com dimensão nunca inferior a dimensão mínima estabelecida no Anexo I desta Lei, sendo que a relação entre a testada e a profundidade deverá conter um círculo circunscrito com diâmetro mínimo de dimensão igual a testada;
- V- localizado na via pública principal, nas vias estruturantes ou arteriais, já existentes ou via projetada do loteamento objeto do pedido de aprovação;
- VI- possuir proporção mínima de 80% (oitenta por cento) de aproveitamento e no máximo 20% (vinte por cento) de taludes ou outras adequações de terraplanagem;
- VII- ser livre e desimpedido de restrição urbanística que impeça a adequada implantação de equipamentos;
- VIII- A Municipalidade, através de seus órgãos competentes, poderá solicitar alteração do local proposto ao empreendedor, a fim de contemplar as reais necessidades do município.

**§1º** A área destinada à atividade institucional deverá ser entregue pelo empreendedor com a rede de infraestrutura urbana executada.

**§2º** A área de que trata o § 1º poderá ser substituída em no máximo 50% (cinquenta por cento), a critério do Poder Público Municipal, com valor em pecúnia, definido por laudo técnico de avaliação imobiliária, a ser utilizado pelo incorporador para a execução de obras e equipamentos, de interesse público, determinado pelo Poder Público Municipal.

**§3º** Observado o disposto no § 2º, o percentual destinado à implantação de Áreas Institucionais poderá, a critério da Administração Pública, 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 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.



§5º Após a análise da suficiência de equipamentos públicos, a Municipalidade, através de seus órgãos competentes, poderá definir partes das Áreas Institucionais que poderão ser constituídas por Lotes Públicos que não possuirão destinação de uso específico.

## SEÇÃO V DO SISTEMA VIÁRIO

**Art. 29** 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;
- V- canal de navegação.

**Art. 30** O sistema viário deverá estar de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e com Plano de Mobilidade Urbana do Município de Saquarema.

**Art. 31** Admitir-se-ão ainda, dentro da estrutura urbana, vias compartilhadas ou exclusivas a circulação de pedestres, as quais tem como objetivo principal estruturar os espaços convidativos e agradáveis aos pedestres, devendo para isto, contar com iluminação e arborização adequadas conforme normas pertinentes.

**Art. 32** 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;
  - f) ciclovia.
- II- calçadas ou passeio;
  - a) faixa livre;
  - b) faixa de serviço;



- c) faixa de acesso.
- III- canteiro central.

**Art. 33** O sistema viário dos loteamentos deverá ser compatível com as características das vias do entorno, comportando vias adequadas ao fluxo de trânsito, seja ele de veículos, ciclomotores, cicloviário ou de pedestres, das vias adjacentes.

**Parágrafo único.** A Municipalidade poderá exigir comprovação da compatibilidade de que trata o *caput* por meio de estudos de tráfego junto ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para aprovação do projeto de loteamento.

**Art. 34** A articulação do sistema viário deverá seguir os seguintes critérios:

- I- nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de raio mínimo igual à largura da via de menor caixa;
- II- nos cruzamentos irregulares poderá haver alteração de concordância, a critério do órgão competente do município.

**Art. 35** As dimensões das vias deverão respeitar os seguintes limites:

- I- vias arteriais: no mínimo 21,00m (vinte e um metros), com pelo menos 12,00m (doze metros) de pista de rolamento, 3,00m (três metros) de calçada de cada lado da via e ciclofaixa ou ciclovia de acordo com o determinado no art. 37 desta Lei, sendo obrigatório o uso de canteiro central;
- II- vias coletoras: no mínimo 18,00m (dezoito metros), com pelo menos 9,00m (nove metros) de pista de rolamento, 3,00m (três metros) de calçada de cada lado da via, e ciclofaixa ou ciclovia de acordo com o determinado no art. 37 desta Lei;
- III- vias locais: no mínimo 12,00m (doze metros), com pelo menos 6,00m (seis metros) de pista de rolamento, com 3,00m (três metros) de calçada de cada lado da via.

**Art. 36** As ciclovias e ciclofaixas devem respeitar os seguintes parâmetros:

- I- ciclovias e ciclofaixas unidirecionais: largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- II- ciclovias e ciclofaixas bidirecionais: largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**Parágrafo único.** As medidas relacionadas no inciso I e II deste artigo consideram exclusivamente a largura para a movimentação dos ciclistas, não considerando a segregação física, nem a sarjeta da via.

## SEÇÃO VI DO LOTEAMENTO EM ETAPAS

**Art. 37** As glebas devidamente cadastradas no Município poderão, a pedido do interessado, ser objeto de plano de loteamento a ser aprovado em etapas.

**Art. 38** 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 Leis e normas pertinentes.

**Art. 39** 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 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) para cada etapa;
- III- cronograma de obras de infraestrutura prevendo o prazo máximo de 3 (três) anos para cada etapa.

**Art. 40** 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 o 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. 41** 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 título III, capítulo I desta Lei.

**§1º** Os parâmetros para análise e aprovação dos projetos desta modalidade, seguirão os mesmos critérios adotados para aprovação de projetos de loteamentos, fixados no título III, capítulo I - Do Processo de Aprovação e da Documentação desta Lei;

**§2º** O procedimento de caucionamento e descaucionamento, estipulado no art. 101 desta Lei, deverá ser previsto para cada etapa.

**§3º** Os projetos executivos das obras de infraestrutura deverão garantir a funcionalidade e a autonomia de cada etapa.





**Art. 42** Os demais procedimentos para aprovação de projetos de loteamento em etapas deverão ser regulamentados em norma específica.

## **SEÇÃO VII DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO**

**Art. 43** Loteamento de Acesso Controlado é aquele em que as vias de circulação são bens públicos municipais, o que justifica o direito de qualquer pessoa devidamente identificada circular através delas.

**Parágrafo único.** 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.

**Art. 44** A autorização para implantação de Loteamentos de Acesso Controlado deverá ser precedida de pronunciamento fundamentado:

- I- dos órgãos municipais competentes pelo planejamento urbano e mobilidade quanto à integração do sistema viário estruturante, 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.

**Art. 45** 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, edilícias e urbanísticas do Município.

**Art. 46** É de responsabilidade do loteador 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. 47** 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.

**Parágrafo único.** 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.

**Art. 48** Os órgãos municipais competentes pelo planejamento urbano e mobilidade poderão 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. 49** 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.

**Art. 50** Fica o Poder Público Municipal autorizado, a qualquer momento, a revogar o controle de acesso, sendo o autorizatário obrigado a remover quaisquer impedimentos a livre circulação dentro do loteamento sob pena de aplicação das medidas cabíveis no título III - capítulo III desta Lei, bem como a demolição dos elementos de controle de acesso.

## SEÇÃO VIII DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL - LIS

**Art. 51** O Loteamento de Interesse Social (LIS) é aquele vinculado à política municipal de interesse social através do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), devendo providenciar a implantação da infraestrutura e habitação em conformidade com o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo (Lei nº 2.405 de 21 de junho de 2023), com o fim de resolver problemas de assentamento consolidados 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, conforme Lei Federal.



**Parágrafo único.** O LIS deverá garantir a ocupação de interesse social, adotando padrões de parcelamento diferentes dos gerais da cidade, que garantam condições de acessibilidade, salubridade e segurança pública, através da instalação física de órgãos e instituições com fim social.

**Art. 52** O LIS poderá ser implantado nas Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), estabelecidas no Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

**Parágrafo único.** O Poder Público Municipal poderá adotar aos parâmetros urbanísticos do LIS para fins de Regularização Fundiária, os assentamentos existentes até a data de 22 de dezembro de 2016, desde que haja Declaração de Interesse Público para fins de regularização fundiária.

**Art. 53** Na implantação de parcelamentos com fins de interesse social, o Poder Público Municipal deverá viabilizar mecanismos para o fornecimento de projetos devidamente aprovados sob a responsabilidade de profissional habilitado, pelos termos da Lei Federal nº 11.888 de 24 de dezembro de 2008 (Lei da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social), a ser regulamentado no Plano Local de Habitação de Interesse Social de Saquarema (PLHIS – Saquarema).

**Art. 54** Os requisitos e parâmetros para os Loteamentos de Interesse Social obedecerão aos parâmetros estabelecidos no título II, capítulo II e no Anexo I desta Lei.

**Parágrafo único.** Os parâmetros de que trata o *caput* deste artigo serão avaliados no âmbito do Estudo de Impacto de Vizinhança.

**Art. 55** As quadras previstas no LIS deverão ser limitadas por vias públicas.

**Parágrafo único.** Excepcionalmente e visando à adequação do projeto, poderá ser permitida a constituição de quadra mais extensa que a prevista no Anexo I desta Lei, nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 24 desta Lei.

## SEÇÃO IX DOS LOTEAMENTOS NÃO RESIDENCIAIS - LNR

**Art. 56** Os requisitos e parâmetros para os Loteamentos Não Residenciais obedecerão ao título II, capítulo I, e ao Anexo I desta Lei.

**Art. 57** Os projetos para implantação da modalidade Loteamentos Não Residenciais deverão atender às normas estabelecidas no título II, capítulo I e no título III, capítulo I desta Lei.

**Art. 58** Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer às normas de controle de poluição ditadas pelos órgãos competentes.



## SUBSEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**Art. 59** Os loteamentos destinados ao desenvolvimento econômico pelo Poder Público Municipal poderão ter a sua execução facultada à iniciativa privada e a outras instâncias de governo, desde que sejam localizados em áreas permitidas pela legislação vigente e os projetos estejam de acordo com as exigências da Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo (Lei nº 2.405 de 21 de junho de 2023), da legislação ambiental e desta Lei.

**Art. 60** O Poder Público Municipal poderá eleger novas áreas como as Zonas de Desenvolvimento Econômico para a implantação de Loteamentos de Desenvolvimento Econômico, visando a promoção do desenvolvimento da cidade em conformidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e o bem-estar da população.

**Art. 61** Caso a iniciativa da execução dos Loteamentos de Desenvolvimento Econômico seja do Poder Público Municipal, caberá ao Poder Executivo:

- I- parcelar a área, promover o arruamento, demarcar os lotes e executar os serviços de acordo com as exigências da legislação municipal;
- II- promover a concessão de uso dos lotes após avaliação e aprovação em Lei.

**Art. 62** Os Loteamentos de Desenvolvimento Econômico deverão obedecer a parâmetros próprios de acordo com a sua função e atividade a ser desenvolvida, sob justificativa prévia a ser analisada pela secretaria competente.

## CAPÍTULO II DOS DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

**Art. 63** Os lotes resultantes de desmembramento ou remembramento não poderão ser inferiores ao lote mínimo definido no Anexo I desta Lei.

**Parágrafo único.** Quando da abertura de inscrição municipal do lote inferior para efeitos de desmembramento, esta deverá ser encerrada tão logo seja aberta a inscrição municipal do lote resultante.

**Art. 64** Todos os lotes resultantes de processos de desmembramentos ou remembramentos precisam necessariamente fazer confrontação com logradouro público.

**Art. 65** No desmembramento de área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), em glebas não parceladas anteriormente, deverá ser reservada área destinada ao uso público do total da área do imóvel a ser desmembrado, distribuídas percentualmente entre a Área Institucional e Área Verde.

**Parágrafo único.** O Poder Público Municipal se reserva ao direito de recusar a área indicada pelo loteador ou escolher outra.

### CAPÍTULO III DO CONDOMÍNIO DE LOTES

**Art. 66** Condomínio de Lotes se caracteriza como um empreendimento cercado ou murado em seu perímetro, com partes designadas de lotes que são propriedade exclusivas e parte que são propriedades comuns dos condôminos, na forma do que preceitua o art. 1358-A do Código Civil Brasileiro, não implicando na abertura de logradouros públicos nem tão pouco na modificação ou ampliação das já existentes.

§1º Não é permitido a subdivisão dos lotes.

§2º As vias internas serão de domínio privado.

§3º Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, saúde, bem-estar da população e pela infraestrutura, dentro dos limites com Condomínio de Lotes.

**Parágrafo único.** A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição/incorporação do condomínio.

**Art. 67** Os Condomínios de Lotes somente poderão ser implantados em lotes com área igual ou inferior a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

**Art. 68** Somente será admitido o Condomínio de Lotes para fins residenciais unifamiliares nas zonas urbanas, rururbanas e de expansão urbana determinadas na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo.

**Parágrafo único.** Serão admitidos usos comerciais e institucionais desde que estes tenham acesso direto ao logradouro público.

**Art. 69** Nos Condomínios de Lotes serão observadas as seguintes condições:

- I- quando previstos estacionamentos ao longo de qualquer via, esta deverá assegurar uma caixa de rua acrescida de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- II- a fração ideal de uso exclusivo deverá corresponder ao lote mínimo de cada macrozona determinada no Anexo I desta Lei;
- III- não poderá haver unidade autônoma residencial sem acesso a infraestrutura comum dos condôminos.

**Art. 70** As vias internas do Condomínio de Lotes devem seguir o seguinte padrão:

- I- via de acesso local: via com largura mínima de 9,00m (nove metros), com pelo menos 6,00m (seis metros) de caixa de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada em cada lado;

- II- via de acesso condominial: via com largura mínima de 12,00m (doze metros), com pelo menos 9,00m (nove metros) de caixa de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada em cada lado;
- III- via estruturante condominial: via com largura mínima de 18,00m (dezoito metros), com pelo menos duas caixas de rolamento de 6,00m (seis metros) cada, com canteiro central, ciclovia unidirecional ou bidirecional com pelo menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada mão, e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada em cada lado.

**§1º** Condomínios de Lotes de até 99 (noventa e nove) unidades deverão possuir pelo menos uma via de acesso condominial.

**§2º** Condomínios de Lotes com 100 (cem) ou mais unidades deverão possuir pelo menos uma via estruturante condominial.

**Art. 71** Não será permitido o Condomínio de Lotes em áreas que, a juízo do Poder Público Municipal, forem julgadas impróprias para a edificação ou inconvenientes para a habitação ou nos seguintes casos:

- I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III- em terrenos onde as condições geológicas não aconselham as edificações.

**Art. 72** Não será permitido o Condomínio de Lotes em áreas em que, a juízo do Poder Público Municipal, sua implantação seja julgada prejudicial à fruição da malha viária e do tecido urbano, ou cause grandes impactos negativos ao tráfego local.

**Parágrafo único.** Como medida mitigadora o Poder Público Municipal poderá solicitar ao requerente do empreendimento a execução de vias complementares providas de pavimentação asfáltica ou similar, através de blocos intertravados, paralelepípedo ou concreto armado, com drenagem de águas pluviais e iluminação pública, integrando ao tecido urbano local, assim como outras melhorias urbanísticas no entorno do Condomínio de Lotes que julgar como necessárias.

**Art. 73** Será de inteira responsabilidade do incorporador/instituidor a implantação de toda a infraestrutura do empreendimento previsto no art. 21, inclusive:

- I- implantação, manutenção e conservação de rede de esgoto e água, quando o Condomínio de Lotes tiver um único ponto de medição, sendo que, no caso de ligação independente por lote, a manutenção ficará a cargo da concessionária responsável pelo abastecimento de água e coleta de esgoto;

- II- implantação de sistema de tratamento de esgoto coletivo de acordo com a Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário (DPE);
- III- com mais de 50 lotes será obrigatória a implantação de sistema de tratamento de esgoto coletivo, até 50 lotes aplica-se a legislação ambiental em vigor;
- IV- manutenção e conservação das vias internas de circulação e as sinalizações de trânsito;
- V- garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população;
- VI- prevenção de sinistros;
- VII- serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessários;
- VIII- realizar o fechamento do Condomínio de Lotes.

**Art. 74** As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos do Condomínio de Lotes obedecerão aos previstos na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo (Lei nº 2.405 de 21 de junho de 2023).

**§1º** O Condomínio de Lotes deverá ter sua entrada principal de frente para a via pública municipal.

**§2º** Para garantir a mobilidade urbana e harmonia urbanística, o empreendedor deverá, a critério do Município realizar obras de vias de contorno externo, bem como pavimentação e drenagem, para interligação com o sistema viário do Município.

**§3º** Caso ocorram as obras previstas no parágrafo anterior, as vias externas de interligação, bem como eventuais equipamentos urbanos construídos passarão a integrar o patrimônio público do Município de Saquarema, devendo o empreendedor realizar a transmissão de tais áreas através de doação, sem qualquer custo para a municipalidade.

**§4º** O Município terá a prerrogativa de não aprovar o projeto de Condomínio de Lotes caso este implique em desarmonia urbana, especialmente em relação ao sistema viário público, tecnicamente justificado.

**Art. 75** O Condomínio de Lotes somente poderá ser implantado com o mínimo de 10 lotes e o máximo de 200 lotes.

**Art. 76** Os Condomínios de Lotes com mais de 100 lotes deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Art. 77** O Condomínio de Lotes deverá destinar área de uso comum para fins de lazer e recreação, correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba a ser parcelada.

**Parágrafo único.** Nos Condomínios de Lotes localizados nas Macrozonas de



Expansão Urbana, a destinação de área de uso comum será de no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba a ser parcelada.

**Art. 78** O Condomínio de Lotes deverá destinar área verde de pelo menos 10% (dez por cento) da área total da gleba parcelada no interior do empreendimento disposta de forma contínua ou sob justificativa prévia.

**Parágrafo único.** Nos Condomínios de Lotes localizados nas Macrozonas de Expansão Urbana, a destinação de área verde será de no mínimo 15% (quinze por cento) da área total da gleba a ser parcelada.

**Art. 79** Na implantação de Condomínio de Lotes o empreendedor deverá doar uma área mínima equivalente a 5% (cinco por cento) da área total da gleba parcelada ao Município de Saquarema, em localização frontal e externa do empreendimento, confrontante com a via pública urbanizada e em condições edilícias satisfatórias.

**Parágrafo único.** Em caso de excepcional e justificado interesse público a Administração Municipal poderá, exclusivamente a seu critério, aceitar doação de área a qual trata o *caput* em localidade diversa do Condomínio de Lotes.

**Art. 80** Os lotes somente poderão ser comercializados após registro do condomínio no cartório competente, com todas as especificações, inclusive com prazo para a implantação de toda a infraestrutura, bem como a doação de área ao Município quando for o caso.

**Art. 81** Aplica-se ao Condomínio de Lotes a taxa prevista no item IV do art.301 do Código Tributário Municipal.

#### CAPÍTULO IV DA ACESSIBILIDADE

**Art. 82** 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 normas técnicas de acessibilidade da legislação vigente, Plano de Mobilidade Urbana e outras normas municipais, estaduais e federais.

**Art. 83** Os elementos do mobiliário urbano deverão ser projetados e instalados em locais que permitam que sejam utilizados inclusive pelas pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

**Art. 84** 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. 85** Em todas as áreas de estacionamento de veículos, localizados em vias estruturantes, vias arteriais, ou no entorno de Áreas Verdes, deverão ser reservadas vagas

próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida e pessoas idosas.

**§1º** As vagas a que se refere pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida deverão ser em número equivalente a 2% (dois por cento) do total, garantida no mínimo uma vaga, devidamente sinalizada e com especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes.

**§2º** As vagas a que se refere pessoas idosas deverão ser em número equivalente a 5% (cinco por cento) do total, garantida no mínimo uma vaga, devidamente sinalizada e com especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes.

**Art. 86** Para utilização de faixa elevada para travessia de pedestres, deverão ser seguidas as recomendações do CONTRAN.

**Art. 87** A implantação de travessia elevada para pedestres deve ser acompanhada, obrigatoriamente, da devida sinalização, de acordo com as normas vigentes do CONTRAN.

**Art. 88** O rebaixo ou elevação de calçada, inclusive rampa, deverá atender às normas de acessibilidade.

**Art. 89** 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 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**Art. 90** 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. 91** A instalação de mobiliário urbano deverá:

- I- garantir a autonomia e a segurança em sua utilização;
- II- ser posicionado na faixa de serviço, sempre respeitando a faixa livre e sem comprometer a circulação do pedestre;
- III- manter a visibilidade na esquina de forma a não oferecer riscos aos pedestres ciclistas e 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 como tamanho e influência da obstrução da visibilidade, conforme os critérios estabelecidos no Código de Trânsito Brasileiro (CTB) e das demais normas de acessibilidade.



**Art. 92** A arborização com árvores de copa nas calçadas e a iluminação pública serão obrigatórias em todas as vias, a fim de diminuir as ilhas de calor, aumentando a segurança e o conforto do pedestre.

**Art. 93** Nas esquinas, as calçadas deverão ser constituídas de forma a atender aos seguintes critérios:

- I- facilitar a passagem de todas as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- 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 livres de interferência visual ou física até a distância de 5,00m (cinco metros) a partir do bordo do alinhamento da via transversal;
- V- estar de acordo com todas as especificações das normas técnicas de acessibilidade, legislação federal, estadual e municipal, bem como qualquer ato administrativo formal, quando houver.

### TÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

#### CAPÍTULO I DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO

**Art. 94** Para a solicitação de aprovação de loteamentos, desmembramentos e remembramentos, os projetos deverão estar de acordo com esta Lei.

**Art. 95** Os interessados em efetuar parcelamento no Município poderão submeter ao Poder Público Municipal a proposta de parcelamento contendo os itens indicados nos Anexos VIII e IX desta Lei.

**Art. 96** O Poder Público Municipal disporá de 60 (sessenta) 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 (PAL).

**§3º** A aprovação do projeto para parcelamento do solo terá prazo de validade máximo de 24 (vinte e quatro) meses.

**§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 desta Lei, da Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo e com o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

**Art. 97** Após a emissão da aprovação do projeto de parcelamento, o interessado terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 98** 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, áreas institucionais e áreas verdes, 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 loteador, 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. 99** A solicitação do processo para parcelamento do solo, seja na forma de Loteamento, Condomínio de Lotes, Desmembramento ou Remembramento, deverá ser acompanhada dos documentos e projetos constantes nos Anexos VIII e IX desta Lei.

## SEÇÃO I DA APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

**Art. 100** Como garantia da execução no prazo previsto das obras do loteamento, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área correspondente a 1/3 (um terço) dos lotes das áreas a serem comercializadas, que deverá ser indicado pelo Poder Público Municipal.

**§1º** Na escritura de caução mencionada no *caput* deste artigo deverão estar especificadas das obras e serviços que o empreendedor ficará obrigado a executar no prazo fixado no memorial descritivo e justificativo, e cronograma físico dos projetos aprovados, findo este prazo caso não tenha cumprido as 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 loteador no prazo fixado, bem como corrigir ou alterar as já efetuadas, de modo a harmonizá-las com os projetos aprovados, utilizando-se de recursos provenientes da caução mencionada no *caput* deste artigo.

**§4º** Caso a alienação da caução instituída no *caput* deste artigo seja 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. 101** O Poder Público Municipal somente expedirá o alvará de licença para as obras de implantação do loteamento após a assinatura da escritura de caução, dos pagamentos dos emolumentos devidos e efetivado o registro do loteamento no Registro Geral de Imóveis.

**§1º** A licença de obras para loteamento terá prazo de validade máximo de 24 (vinte e quatro) meses, devendo ser renovado ao fim do período.

**§2º** A prorrogação dos prazos para loteamentos não iniciados só será concedida uma única vez, pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses.

**§3º** Caso os prazos não forem atendidos, o projeto perderá sua validade.

**Art. 102** Os projetos de loteamento aprovados deverão observar cronograma de execução dos serviços contidos no memorial descritivo do projeto.

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

- I- justificativa técnica para a renovação dos prazos;
- II- cronograma físico das etapas a serem executadas;
- III- solicitação de novo alvará de licença de obras.

**Art. 103** 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 a liberação das áreas caucionadas.

**Art. 104** 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. 105** Qualquer alteração no projeto original de parcelamento do solo deverá ser aprovada pelo Poder Público Municipal, sob pena de embargo, conforme disposto no título III, capítulo III desta Lei.

**Art. 106** 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.



## CAPÍTULO II DA IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO

**Art. 107** 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.

**§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.

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

**Art. 108** 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. 109** 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 Municipal.

**Art. 110** 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. 111** 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.

**Art. 112** Para efeitos desta Lei e da aplicação das penalidades previstas no título III - capítulo III, entende-se como iniciado o parcelamento do solo, em quaisquer de suas modalidades, quando caracterizado ou quando haja indícios de aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Parágrafo único.** É entendido como indício qualquer fato encontrado 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.

**Art. 113** 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.

### CAPÍTULO III DAS PENALIDADES

**Art. 114** O Poder Público Municipal promoverá a responsabilidade administrativa, cível ou criminal dos responsáveis por parcelamentos efetuados em desobediência às normas municipais, estaduais e federais, sujeitando-os à legislação vigente.

**Art. 115** 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 e criminal dos infratores.

**Art. 116** Em decorrência de transgressão da presente Lei, será lavrado o 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. 117** Pelas infrações às disposições desta Lei e seus regulamentos, estarão sujeitas às seguintes penalidades:



- I- embargo da obra;
- II- multa;
- III- interdição do parcelamento;
- IV- demolição.

**§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, ao construtor e ao 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.

**Art. 118** Pelas infrações às disposições desta Lei serão aplicadas multas de acordo com a gravidade da infração, especificadas no Anexo X desta Lei, considerando sua área construída no caso de obras ou sua área total no caso de parcelamentos, quando cabíveis.

**Parágrafo único.** Os valores em Unidade Fiscal de Referência (UFIR) previstos no Anexo X desta Lei, quando aplicáveis, serão aumentados, em função da ATE (Área Total do Empreendimento) constatada no momento da autuação, através dos índices multiplicadores, indicados no Anexo XI desta Lei.

**Art. 119** As multas pela execução de obras de parcelamento e assentamento de equipamentos sem licença terão seu valor aumentado em 05 (cinco) vezes, quando na ocasião da lavratura do auto de infração já estiverem concluídas.

**Art. 120** Quando o Profissional Responsável pela Execução das Obras atuado exercer sua atividade como registrado por empresa, incidirá sobre a empresa a mesma penalidade.

**Art. 121** A multa não exclui a aplicação da pena de suspensão do PRPA, do PREO e da empresa por 6 (seis) meses.

**Art. 122** 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.

**Art. 123** A aplicação da multa poderá ter lugar no momento da infração ou quando constatado o ato posteriormente.

**Art. 124** 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 modifica-las.



**Art. 125** Depois de lavrado o auto de infração, o empreendimento deverá ser embargado ou interdito administrativamente, podendo ser solicitado o auxílio da força pública, necessário, para fazê-lo respeitar.

**Art. 126** O embargo terá lugar sempre que, sem licença expedida e registrada, 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 das pessoas.

**Art. 127** Os embargos ou interdições serão executados pelo órgão competente.

**§1º** Os órgãos interessados na efetivação de 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.

**§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. 128** O levantamento do embargo ou interdição 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 o 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. 129** Anúncios e placas de propaganda de loteamento não aprovados pelo Poder Público Municipal ficam sujeitos a apreensão pelo Município, respondendo os responsáveis administrativamente, civilmente e penalmente.

**Art. 130** 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 quaisquer outras sanções civis ou penais legalmente previstas.

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

## TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 131** Nos anúncios e publicações de propaganda de projetos de loteamentos aprovados, sempre se mencionará o número e a data de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 132** Os responsáveis por parcelamento ficam obrigados a fornecer à Secretaria Municipal de Administração, Receita e Tributação, 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, endereço, número da carteira de identidade e CPF 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. 133** Aplica-se aos processos em andamento de projetos, de licenciamentos de obras, de parcelamentos do solo, sem despacho decisório, a legislação em vigor da data do despacho decisório de aprovação.

**Art. 134** A modificação de projeto aprovado e/ou licenciado não implantado, será analisado sob a nova legislação, quando:

- a) não atender ao prazo de aprovação conforme art. 97, § 3º;
- b) não atender ao prazo para registro, conforme art. 98;
- c) não atender ao prazo de implantação, previsto no artigo 102, § 1º e § 2º;
- d) 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. 135** 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. 136** 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. 137** Os casos que requeiram interpretação jurídica para aplicação desta Lei serão analisados pela Procuradoria Geral do Município.

**Art. 138** 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. 139** Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pelo Poder Público Municipal, ainda que implantados ou em fase de implantação à revelia do Município, terão o prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da publicação da presente Lei, para cumprirem o determinado em processo administrativo próprio, legalizarem os parcelamentos, observando integralmente a legislação anterior, sob pena de ações administrativas, cíveis e criminais.

**Art. 140** São partes integrantes desta Lei os Anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X e XI.

**Art. 141** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Saquarema, 9 de maio de 2025.

Lucimar Pereira Vidal da Costa  
Prefeita

**LEI Nº 2.698 DE 9 DE MAIO DE 2025**

**ANEXO I**  
**REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS**

 Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Saquarema Secretaria Municipal de Urbanismo		 <b>PREFEITURA SAQUAREMA</b> <small>TRABALHO E RESPEITO</small>					
ANEXO I - Tabela de Dimensões Mínimas de Lote							
TIPOS DE PARCELAMENTO							
MACROZONAS		LOTEAMENTO / DESMEMBRAMENTO		LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL		CONDOMÍNIO DE LOTES	
		Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)
1º Distrito	Macrozona Urbana de Saquarema	450.00	15.00	180.00	10.00	300.00	10.00
	Macrozona Ambiental de Vilatur	Consultar Parâmetros da APA					
	Macrozona de Expansão Urbana de Saquarema	450.00	15.00	180.00	10.00	300.00	10.00
2º Distrito	Macrozona Urbana de Bacaxá	360.00	12.00	180.00	10.00	300.00	10.00
	Macrozona de Expansão Urbana de Bacaxá	450.00	15.00	180.00	10.00	300.00	10.00
	Macrozona Rururbana de Bacaxá	1,000.00	20.00	180.00	10.00	600.00	15.00
	Macrozona Rural de Bacaxá	Assentamento Rural, ver INCRA					
3º Distrito	Macrozona Urbana de Jaconé	360.00	12.00	180.00	10.00	300.00	10.00
	Macrozona de Expansão Urbana de Sampaio Correia	450.00	15.00	180.00	10.00	300.00	10.00
	Macrozona Rururbana de Jaconé	1,000.00	20.00	180.00	10.00	600.00	20.00
	Macrozona Rural de Sampaio Correia	Assentamento Rural, ver INCRA					
	Macrozona Ambiental de Sampaio Correia	Consultar Parâmetros da APA					





**LEI Nº 2.698 DE 9 DE MAIO DE 2025**

**ANEXO II  
 MODELO DE CARIMBO**



**OBS: Medidas em centímetros (cm).**



**LEI Nº 2.698 DE 9 DE MAIO DE 2025**

**ANEXO III  
QUADRO DE ÁREAS**

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

ÁREAS DESTINADAS À PMS		Área (m <sup>2</sup> )	%
ÁREAS PÚBLICAS	Áreas Verdes		10%
	Área Institucional		5%
	Lote Público		5%
ÁREA TOTAL DE TRANSFERÊNCIA (m <sup>2</sup> )			

ÁREAS PARA TRANSFERÊNCIA A PMS	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> )			



**LEI Nº 2.698 DE 9 DE MAIO DE 2025**

**ANEXO IV  
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 Saquarema - Capítulo IX - Seção VI).

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 .....

DE ACORDO:

\_\_\_\_\_  
O PROPRIETÁRIO





**LEI Nº 2.698 DE 9 DE MAIO DE 2025**

**ANEXO VI  
 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 RÊGULAMENTOS PERTINENTES. EM CASO DE INEXATIDÃO DOS DADOS DECLARADOS	
PROPRIETÁRIO	AUTOR DO PROJETO

**ANEXO VII  
 MODELO DE PLACA DE IDENTIFICAÇÃO PARA ÁREAS PÚBLICAS E ÁREAS VERDES**



**OBS: Medidas em centímetros (cm).**

**LEI Nº 2.698 DE 9 DE MAIO DE 2025**

**ANEXO VIII**

**DOCUMENTOS NECESSÁRIOS DE ACORDO COM CADA ATO ADMINISTRATIVO**

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS	ATOS ADMINISTRATIVOS				
	CONSULTA PRÉVIA	APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO	DESMEMBRA-MENTO	REMEMBRA-MENTO	CONDOMÍNIO DE LOTES
REQUERIMENTO EM NOME DO PROPRIETÁRIO (ASSINADO PELO PROPRIETÁRIO, PROFISSIONAL OU PROCURADOR)	X	X	X	X	X
FICHA DE AUTODECLARAÇÃO		X			X
TAXA DE PROTOCOLO	X	X	X	X	X
PROJETO LEGAL (04 CÓPIAS)	X (1)	X	X	X	X
PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO (02 CÓPIAS)	X	X			X
CERTIDÃO DE DÉBITOS DO IPTU		X	X	X	X
DOCUMENTAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DO IMÓVEL DEVIDAMENTE REGISTRADO (RGI)	X	X	X (4)	X	X
DOCUMENTOS DO PROFISSIONAL (CÓPIA CARTEIRA CREA / CAU)	X	X	X		X
CÓPIA IDENTIDADE E CPF (DO PROPRIETÁRIO)	X (2)	X (2)	X (2)	X (2)	X (2)
CONTRATO SOCIAL E CNPJ (DO PROPRIETÁRIO)	X (2)	X (2)	X (2)	X (2)	X (2)
ART / RRT / CRT DO PROJETO	X	X	X	x	X
ART / RRT / CRT DA EXECUÇÃO DE OBRA	X	X	X	x	X
PARECER DA CONCESSIONÁRIA DE ÁGUAS E ESGOTOS QUANTO À POSSIBILIDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL, COLETA E DESTINAÇÃO DE ESGOTOS		X			X
PARECER FAVORÁVEL DA CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA ELÉTRICA QUANTO À VIABILIDADE PARA EXTENSÃO DE REDE ELÉTRICA NO LOCAL		X			X
PARECER FAVORÁVEL DO DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (DER-RJ)		X (3)			X (3)
MEMORIAL DESCRITIVO COM SUAS CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES URBANÍSTICAS, LIMITAÇÕES QUE INCIDEM SOBRE OS LOTES, BEM COMO SUAS ÁREAS, NUMERAÇÕES, MEDIDAS E CONFRONTANTES	X	X	X	X	X
LAUDO RESULTANTE DA EXECUÇÃO DE PONTOS DE SONDAÇÃO DE RECONHECIMENTO DE SUBSOLO ATRAVÉS DE ENSAIO DE SPT NAS ÁREAS DESTINADAS AOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS		X	X (5)	x	X
CRONOGRAMA FÍSICO CONTENDO OS PRAZOS PREVISTOS PARA IMPLANTAÇÃO DAS DIVERSAS FASES DO LOTEAMENTO	X	X			X

NOTAS:

- (1) PARA A CONSULTA PRÉVIA SERÃO NECESSÁRIAS APENAS 02 CÓPIAS DO PROJETO LEGAL.  
OBS: APÓS A APROVAÇÃO DA CONSULTA PRÉVIA, DEVERÁ SER FEITA A APROVAÇÃO DEFINITIVA. NELA, DEVERÁ CONSTAR 01 CÓPIA ORIGINAL DO PROJETO JÁ APROVADO NA CONSULTA PRÉVIA E 04 COPIAS DO PROJETO LEGAL PRA APROVAÇÃO DEFINITIVA.
- (2) PROPRIETÁRIO OU REPRESENTANTE LEGAL.
- (3) QUANDO A ÁREA SE CONFRONTAR COM RODOVIAS.
- (4) COM CONSTRUÇÕES EXISTENTES AVERBADAS NO RGI.
- (5) QUANDO HOVER.





**LEI Nº 2.698 DE 9 DE MAIO DE 2025**

**ANEXO IX  
DESENHOS NECESSÁRIOS DE ACORDO COM CADA ATO ADMINISTRATIVO**

DESENHOS	ATOS ADMINISTRATIVOS				
	CONSULTA PRÉVIA	APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO	DESMEMBAMENTO	REMEMBRAMENTO	CONDOMÍNIO DE LOTES
PLANTA TOPOGRÁFICA OU PLANIMETRIA	X	X	X	X	X
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	X	X	X	X	X
PLANTA DE SITUAÇÃO	X (2)	X (2)	X (2)	X	X (2)
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 HOUCER	X	X			X
PROJETO DE SUBDIVISÃO / JUNÇÃO DE LOTES (COM M²), SUAS RESPECTIVAS REDES VIÁRIAS, SERVIDÕES E RECUOS EXIGIDOS, TODOS DEVIDAMENTE COTADOS E NOMEADOS	X	X	X	X	X
PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO	X	X			X
CORTES DOS PERFIS VIÁRIOS	X	X	X (4)	x	X
LOCALIZAÇÃO DE CURSOS D'ÁGUA, LAGOAS PERMANENTES OU TEMPORÁRIAS, ÁREAS ALAGADIÇAS E SUJEITAS A INUNDAÇÕES	X	X	X	X	X
LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS A SEREM TRANSFERIDAS AO PODER PÚBLICO MUNICIPAL	X	X	X (3)	x	X
LOCALIZAÇÃO DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL	X	X	X (5)	x	X
ÁREAS ARBORIZADAS, PONTOS DE INTERESSE PAISAGÍSTICO, ÁREAS DE CONSERVAÇÃO / PRESERVAÇÃO E ÁREAS SOB JURISDIÇÃO FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL	X (5)	X (5)	X (5)	X (5)	X (5)
PROJETO DE REDE DE ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS	X	X			X
CONSTRUÇÕES EXISTENTES	X	X	X	X	X
QUADRO DE ÁREAS	X	X	X	X	X
PROJETO DE TERRAPLANAGEM E ARRUAMENTO		X			X
PROJETO DE ARRUAMENTO DAS VIAS COM DECLIVIDADES SUPERIORES A 6% (SEIS POR CENTO)		X			X
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		X			X
PROJETO COMPLETO DOS EQUIPAMENTOS URBANOS A QUE SE REFERE A SEÇÃO IV – DAS ÁREAS VERDES		X			X
PROJETO DE ARBORIZAÇÃO URBANA		X			X
PROJETO DE ALINHAMENTO, COM A INDICAÇÃO DOS MARCOS DE ALINHAMENTO E NIVELAMENTO LOCALIZADOS NOS ÂNGULOS DE CURVAS E VIAS PROJETADAS		X			X
PROJETO DE SINALIZAÇÃO HORIZONTAL		X			X

NOTAS:

- (1) NO CASO DE TERRENOS ACIDENTADOS.
- (2) DIVISAS DA PROPRIEDADE DEFINIDAS E GEORREFERENCIADAS AO SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO, MERIDIANO CENTRAL – 45° W.GR., REPRESENTADAS NO SISTEMA UTM, TENDO COMO DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000.
- (3) PARA ÁREAS COM 10.000M² OU MAIS.
- (4) CASO SEJA NECESSÁRIO.
- (5) SE HOUCER.

OBS: O INTERESSADO DEVERÁ ENTREGAR CÓPIA DAS PLANTAS EM MEIO DIGITAL COMPATÍVEL COM A EXTENSÃO "DWG".



LEI Nº 2.698 DE 9 DE MAIO DE 2025

ANEXO X

TABELA DE OCORRENCIAS PASSÍVEIS DE MEDIDAS E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

INFRAÇÃO	Auto de Infração	Infrator
Apresentar projetos em evidente desacordo com o local ou falsear medidas, cotas e demais indicações.	90 UFIR	PROP e PRPA
Omitir nos projetos a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção no terreno.	90 UFIR	PROP e PRPA
Não obedecer a determinação constante na intimação/notificação.	400 UFIR	RESP e PREO
Executar obra, instalação ou assentamento de máquinas, motores ou equipamentos em desacordo com o projeto aprovado ou licença.	80 UFIR	PREO ou a Empresa Instaladora
Executar obra, instalação ou assentamento de máquinas, motores ou equipamentos em desacordo com o projeto aprovado ou licença.	50 UFIR/DIA	PROP
Por imperícia, devidamente apurada, na execução de qualquer obra ou instalação.	90 UFIR	PREO ou a Empresa Instaladora ou Conservadora
Ocupar o loteamento sem o aceite concedido pelo Poder Público Municipal.	50 UFIR/DIA	PROP
Executar obra, instalação, assentamento ou a exploração sem proteção que resguarde segurança de vizinhos e transeuntes.	90 UFIR /DIA	PREO ou Empresa Responsável
Obstruir, dificultar a vazão ou desviar cursos d'água ou valas	90 UFIR/DIA	PROP ou PREO
Ocupação, indevida, dano ou prejuízo de qualquer natureza à via pública, inclusive danos a jardins, calçamento, passeios, arborização e benfeitorias.	90 UFIR/DIA	RESP
Falta de conservação do calçamento, passeio, de fechamento de terrenos, quando cabível, edificados ou não.	25 UFIR/DIA	PROP
Colocação nos logradouros públicos de dispositivos ou instalações de qualquer natureza, bem como pelo exercício de qualquer atividade, inclusive por concessionárias de serviços públicos, sem licença ou em desacordo com ela.	50 UFIR/DIA + Apreensão de todo material.	PREO e Empresa Instaladora ou Conservadora
Despesas de armazenamento de qualquer material apreendido em virtude de infrações.	10 UFIR/DIA	PREO e Empresa Instaladora ou Conservadora
Não obedecer ao embargo ou interdição.	60 UFIR/DIA	PROP, PREO e a Empresa Instaladora ou Conservadora, por cada desrespeito.
Não cumprir intimação para desmonte, demolição ou qualquer providência na legislação.	250 UFIR/DIA	PROP e PREO
Não obedecer a ordem de recomposição do dano.	250 UFIR/DIA	PROP e PREO
Infração as leis e decretos federais, estaduais ou municipais relativas à defesa dos aspectos paisagísticos, ambientais e culturais, dos monumentos e das construções típicas.	70 UFIR/DIA	RESP
Fazer uso de explosivos em desmontes, sem licença.	100 UFIR/USO	PREO e RESP



Depositar em logradouros públicos materiais provenientes ou destinados a obra, de modo a prejudicar a limpeza urbana.	10 UFIR/DIA	PROP e PREO
Prosseguimento da obra, vencido o prazo de licenciamento, sem que tenha sido concedida a necessária renovação de licença.	50 UFIR/DIA	PROP e PREO
Não afixar placas identificadoras.	25 UFIR/DIA	PROP e PREO
Afixar placas identificadoras em desacordo com o Anexo V.	25 UFIR/DIA	PROP e PREO
Ocupar indevidamente área de propriedade pública.	2.000 UFIR	PROP e PREO
Ocupar Indevidamente área particular.	250 UFIR	PREO e RESP
Ocupar área com existência de estrutura edificada pública.	2.000 UFIR	RESP e PREO
Ocupar área particular de terceiros com existência de estrutura edificada.	450 UFIR	RESP e PREO
Instalar cerca de demarcação em área de propriedade pública.	300 UFIR	RESP
Instalar cerca de demarcação em área particular de terceiros.	150 UFIR	RESP
Instalar estrutura edificada em propriedade pública.	2.000 UFIR	RESP e PREO
Instalar estrutura edificada em área particular de terceiros.	200 UFIR	RESP e PREO
Instalar estrutura edificada em área pública de interesse social.	2.000 UFIR	RESP e PREO
Instalar estrutura edificada em área pública de interesse específico.	2.000 UFIR	RESP e PREO
Instalar estrutura edificada de forma irregular em logradouro público.	300 UFIR	RESP e PREO
Comercializar irregularmente área pública praticado por pessoa física.	2.000 UFIR	RESP
Comercializar irregularmente área particular de terceiros praticado por pessoa física.	2.000 UFIR	RESP
Comercializar irregularmente área pública praticado por pessoa jurídica.	4.000 UFIR	RESP
Comercializar irregularmente área particular de terceiros praticado por pessoa jurídica.	4.000 UFIR	RESP
Comercializar lote clandestino ou irregular.	4.000 UFIR	RESP
Comercializar lote que esteja sob notificação ou autuação.	400 UFIR	RESP
Divulgar comercialização de loteamento não aprovado.	300 UFIR	RESP
Divulgar comercialização de loteamento que esteja sob notificação de embargo em áreas públicas ou privadas.	500 UFIR	RESP



**LEI Nº 2.698 DE 9 DE MAIO DE 2025**

**ANEXO XI  
TABELA DE ÍNDICES MULTIPLICADORES**

ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO (ATE)	ÍNDICE MULTIPLICADOR
Até 100,00 m <sup>2</sup>	1,00
De 100,01 m <sup>2</sup> a 250,00 m <sup>2</sup>	1,50
De 250,01 m <sup>2</sup> a 500,00 m <sup>2</sup>	2,00
De 500,01 m <sup>2</sup> a 1.000,00 m <sup>2</sup>	5,00
De 1.000,01 m <sup>2</sup> a 1.500,00 m <sup>2</sup>	8,00
De 1.500,01 m <sup>2</sup> a 2.500,00 m <sup>2</sup>	10,00
De 2.500,01 m <sup>2</sup> a 5.000,00 m <sup>2</sup>	15,00
De 5.000,01 m <sup>2</sup> a 10.000,00 m <sup>2</sup>	20,00
De 10.000,01 m <sup>2</sup> a 15.000,00 m <sup>2</sup>	30,00
De 15.000,01 m <sup>2</sup> a 20.000,00 m <sup>2</sup>	35,00
De 20.000,01 m <sup>2</sup> a 25.000,00 m <sup>2</sup>	40,00
De 25.000,01 m <sup>2</sup> a 30.000,00 m <sup>2</sup>	45,00
Acima de 30.000,01 m <sup>2</sup>	50,00