



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

## GABINETE DO PREFEITO

### LEI Nº 1.676, DE 20 DE JUNHO DE 2003.

**Estabelece parâmetros de assentamento e fixa novos critérios de edificação em lotes urbanos, nos termos da Lei nº 116, de 16 de novembro de 1979, que dispõe sobre o zoneamento do Município de Cabo Frio.**

### **O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO**

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

Art.1º Para os fins de parcelamento de glebas e desmembramento de lotes, objetivando a implantação de condomínios horizontais, são mantidos os parâmetros de assentamento de edificações, as áreas mínimas e respectivas testadas, como definidos nos Quadros I e II da Lei nº 116, de 16 de novembro de 1979 (Lei de Zoneamento), com as alterações introduzidas pela Lei nº 600, de 17 de setembro de 1982.

Art. 2º Fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento (CA) que definirá a quantidade de unidades autônomas possíveis de serem assentadas em um lote de terreno, sendo que:

I - a quantidade de unidades corresponderá à parte inteira do quociente da divisão da área total do lote (AT, dividendo) pela área de assentamento virtual (AV, divisor), equivalente à área efetivamente ocupada pela edificação, acrescida das parcelas correspondentes aos demais parâmetros de assentamento (afastamento frontal, afastamento das divisas, áreas de lazer, áreas de estacionamento, distâncias entre edificações e outras), assim representada:  $CA=AT/AV$ .

II – a área virtual(AV) é estabelecida em função da área total (AT) do lote ou gleba, da seguinte forma:

AT (m2)	AV (m2)
$AT \leq 3.000$	120
$3.000 < AT \leq 5.000$	200
$AT > 5.000$	250

§ 1º Quando a parte decimal do valor de CA for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos), será permitido o acréscimo de mais uma unidade autônoma ao lote.

§ 2º Em lotes com até 360m<sup>2</sup> de área, serão permitidas, no máximo, duas unidades residenciais, mesmo geminadas, independente do coeficiente de aproveitamento.

§ 3º Em lotes com até 450m<sup>2</sup> de área, serão permitidas, no máximo, 3 (três) unidades residenciais, independente do coeficiente de aproveitamento.

Art.3º A taxa máxima de ocupação (TO) de lotes ou glebas destinados à implantação de condomínios horizontais será de 50% (cinquenta por cento), não sendo computadas, no cálculo, as áreas ocupadas por equipamentos de lazer e recreação, tais como churrasqueira, sauna, quadra de esportes e piscina.

Parágrafo único. Nas ladeiras e encostas dos morros, as taxas de ocupação de lotes destinados a condomínios horizontais, serão definidas em função dos respectivos aclives e declives, medidos percentualmente entre o ponto mais elevado da área a ser edificada e o ponto mais baixo do logradouro, na testada do lote, conforme estabelecido no Quadro a seguir:

ACLIVE	TAXA DE OCUPAÇÃO
Até 15%	50%
Acima de 15% até 25%	25%
Acima de 25% até 100%	12,5%
Acima de 100%	Área de Preservação Permanente

Art. 4º Serão destinadas áreas comuns, correspondentes a 20% (vinte por cento) da área total do lote, para lazer e recreação (AL), onde será permitido a construção de churrasqueira, sauna, quadra de esportes, piscina e outros equipamentos com finalidade semelhante, desde que a soma de todas as áreas ocupadas não ultrapasse o equivalente a 40% (quarenta por cento) de AL.

Parágrafo único. Os 60% (sessenta por cento) restantes deverão receber revestimento vegetal e não poderão ser cobertos.

Art. 5º As áreas construídas obedecerão aos seguintes parâmetros:

I - a área mínima de cada unidade autônoma será de 45m<sup>2</sup>;  
II - somente será permitida a geminação de no máximo duas unidades autônomas;  
III - as edificações poderão dispor de 2 (dois) pavimentos, desde que pertençam a uma mesma unidade autônoma, sendo:

a) nas unidades geminadas, a área do pavimento superior, ocupada por cômodos, corresponderá, no máximo, a 60% (sessenta por cento) da área do pavimento inferior, podendo ser utilizados, os restantes 40% (quarenta por cento) como terraço ou varanda coberta;

b) nas unidades isoladas, o pavimento superior poderá ocupar 100% (cem por cento) da área do pavimento inferior.

IV- a altura máxima das unidades, medida da soleira da porta de entrada principal será de 8,50m;

V- deverá ser prevista, pelo menos, uma vaga de garagem ou de estacionamento para cada unidade autônoma, com dimensões mínimas de 2,50m x 4,50m, marcadas e numeradas;

VI - não poderão ser abertas janelas para as varandas que sirvam de circulação ou acesso para outras unidades autônomas;

VII - serão permitidos somente 2 (dois) acessos para veículos, com largura máxima de 3,00m.

VIII - as construções sob a forma de vilas, definidas no inciso I do art. 50, da Lei nº 116, de 16/11/1979, deverão obedecer os mesmos parâmetros adotados para os condomínios horizontais, no que se refere aos afastamentos e a geminação de unidades.

Art.6º O assentamento de edificações em um único lote obedecerão aos seguintes parâmetros de afastamentos:

I- afastamento frontal: 3,00m, não sendo permitido o aproveitamento da área equivalente ocupada (ou parte dela) como área de estacionamento das unidades autônomas.

II - não será permitida a construção sobre divisas que ultrapasse a mais de 2/3 (dois terços) da divisa de fundos e 1/3 (um terço) de uma das divisas laterais.

III- as edificações, ou parte delas, não construídas sobre divisas, deverão estar afastadas, no mínimo, 1,50m destas divisas.

IV- afastamento lateral, entre unidades isoladas ou conjunto de unidades geminadas: 3,00m sendo permitido o uso desta área para garagem que, se coberta, terá altura máxima de 2,40m, medidos a partir da soleira da edificação.

V- afastamento frontal, entre unidades isoladas ou conjunto de unidades geminadas, sem arruamento interno entre elas: 6,00m.

VI- afastamento frontal, entre unidades isoladas ou conjunto de unidades geminadas, com arruamento interno entre elas: 9,00m, sendo destinados 1,50m para calçadas, em cada lado.

VII- afastamento da fachada principal, defronte a uma divisa lateral: 3,00m.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Ficam revogadas as Leis nº 593, de 19 de agosto de 1986, nº 613, de 30 de outubro de 1986, e demais disposições em contrário.

Cabo Frio, 20 de junho de 2003.

**ALAIR FRANCISCO CORRÊA**  
*Prefeito*