

# **CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**

**DÉCIMA-TERCEIRA EDIÇÃO**

**2007**

**[www.auriverde.com.br](http://www.auriverde.com.br)  
[auriverde@auriverde.com](mailto:auriverde@auriverde.com)  
[auriverdelivros@hotmail.com](mailto:auriverdelivros@hotmail.com)**

**CÓDIGO DE OBRAS ATUALIZADO/1**



# **CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**

**DÉCIMA-TERCEIRA EDIÇÃO**

**2007**



**EDITORA AURIVERDE**  
**Fundada em 1963**

Todos os direitos reservados.

Proibida a reprodução total ou parcial desta obra, com fins comerciais,  
sujeitos os infratores a sanções civis e criminais.

Organização: **Equipe Técnica Auriverde.**

**Editora Auriverde**

Estrada do Guandu, 60, Santa Cruz, telefax (0xx21) 3395-3047,  
Rio de Janeiro, RJ.

A **EDITORA AURIVERDE** foi fundada em 1963 com o objetivo de difundir o conhecimento da lei ao homem do povo. Na época as obras jurídicas e de legislação estavam em compêndios e tratados volumosos, ricamente encadernados e de elevado valor, ou seja, o conhecimento da lei estava restrito a uma elite de advogados, juristas e intelectuais. O homem do povo, a população em geral, não tinha acesso ao conhecimento da lei, conseqüentemente, aos seus direitos. Nasceu então a AURIVERDE, publicando e distribuindo a legislação em pequenas obras de acabamento simples e baixo custo, sendo, inclusive, a pioneira na distribuição de livros jurídicos em bancas de jornais.

É essa a nossa filosofia até hoje, levar o conhecimento jurídico ao maior número possível de brasileiros, de maneira clara, explicada, objetiva e a um custo acessível. Nossas obras são atualizadas, bem acabadas, com inserções de leis e decretos citados no texto, pois para nós o conhecimento, não só o jurídico, mas em todas as áreas é o diferencial que fará com que nós brasileiros, façamos do nosso País uma nação mais próspera e justa.

**Líbero Coelho de Andrade, filho.**  
**Editor**

**LEI N.º 3.145, DE 8 DE DEZEMBRO DE 2000.****INSTITUI PROCEDIMENTO PARA ATUALIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro:

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1.º** Em face da extinção da Unidade Fiscal de Referência (UFIR), em 1.º de janeiro de 2001 todos os valores que, na atual legislação do Município do Rio de Janeiro, estiverem expressos em Unidades Fiscais de Referência ou, se expressos originalmente em Unidades de Valor Fiscal do Município do Rio de Janeiro (UNIF), tenham sido objeto da conversão a que se refere o art. 2.º do Decreto n.º 14.502, de 29 de dezembro de 1995, bem como os créditos da Fazenda Pública Municipal, tributários ou não, constituídos ou não, e inscritos ou não em dívida ativa, serão atualizados pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), acumulada no exercício de 2000, após, se for o caso, sua conversão em reais mediante a sua multiplicação pelo valor da UFIR vigente em 1.º de janeiro de 2000.

**Art. 2.º** Em 1.º de janeiro de cada exercício posterior a 2001, os valores que tenham sido convertidos pela regra do art. 1.º, assim como os demais créditos da Fazenda Pública municipal, tributários ou não, constituídos ou não, e inscritos ou não em dívida ativa, serão atualizados pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), acumulada no exercício anterior.

**Art. 3.º** Caso o índice previsto nos arts. 1.º e 2.º desta lei seja extinto, ou de alguma forma não possa mais ser aplicado, será adotado outro índice que reflita a perda do poder aquisitivo da moeda, dando-se prioridade para o Índice de Preços ao Consumidor-RJ (IPC-RJ), calculado pela Fundação Getúlio Vargas.

**Art. 4.º** Os procedimentos de que trata esta lei serão adotados sem prejuízo para a incidência de multas e juros moratórios previstos na legislação fiscal do Município.

**Art. 5.º** Esta lei entrará em vigor e produzirá efeitos na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 8 de dezembro de 2000.

LUIZ PAULO FERNANDEZ CONDE

[Publicada no "Diário Oficial" do Município do Rio de Janeiro, de 11/12/2000.]

**DISPOSITIVOS DA CONSTITUIÇÃO  
DO BRASIL**

.....

**TÍTULO VII**

DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

.....

CAPÍTULO II

**Da política urbana**

**Art. 182.** A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

**§ 1.º** O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

**§ 2.º** A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

**§ 3.º** As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

**§ 4.º** É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

**I** — parcelamento ou edificação compulsórios;

**II** — imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

**III** — desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

**Art. 183.** Aquele que possuir como sua área urbana de até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

**§ 1.º** O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

**§ 2.º** Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

**§ 3.º** Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

.....

**TÍTULO VIII**

DA ORDEM SOCIAL

.....

CAPÍTULO VI

**Do meio ambiente**

**Art. 225.** Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

**§ 1.º** Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público:

**I** — preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas;

**II** — preservar a diversidade e a integridade do patrimônio genético do País e fiscalizar as entidades dedicadas à pesquisa e manipulação de material genético;

**III** — definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção;

**IV** — exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade;

**V** — controlar a produção, a comercialização e o emprego de técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente;

**VI** — promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e a conscientização pública para a preservação do meio ambiente;

**VII** — proteger a fauna e a flora, vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais a crueldade.

**§ 2.º** Aquele que explorar recursos minerais fica obrigado a recuperar o meio ambiente degradado, de acordo com solução técnica exigida pelo órgão público competente, na forma da lei.

§ 3.º As condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados.

§ 4.º A Floresta Amazônica brasileira, a Mata Atlântica, a Serra do Mar, o Pantanal Mato-grossense e a Zona Costeira são patrimônio nacional, e sua utilização far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais.

§ 5.º São indisponíveis as terras devolutas ou arrecadadas pelos Estados, por ações discriminatórias, necessárias à proteção dos ecossistemas naturais.

§ 6.º As usinas que operem com reator nuclear deverão ter sua localização definida em lei federal, sem o que não poderão ser instaladas.

.....

## LEI N.º 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

### Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I

#### Diretrizes gerais

**Art. 1.º** Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta lei.

**Parágrafo único.** Para todos os efeitos, esta lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

**Art. 2.º** A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

**I** — garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

**II** — gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos

vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

**III** — cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

**IV** — planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

**V** — oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

**VI** — ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

**a)** a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

**b)** a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

**c)** o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

**d)** a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

**e)** a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

**f)** a deterioração das áreas urbanizadas;

**g)** a poluição e a degradação ambiental;

**VII** — integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

**VIII** — adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

**IX** — justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

**X** — adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

**XI** — recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

**XII** — proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

**XIII** — audiência do Poder Público municipal e

da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

**XIV** — regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

**XV** — simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

**XVI** — isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

**Art. 3.º** Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

**I** — legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

**II** — legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

**III** — promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

**IV** — instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

**V** — elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

## CAPÍTULO II

### Dos instrumentos da política urbana

#### Seção I

##### Dos instrumentos em geral

**Art. 4.º** Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

**I** — planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

**II** — planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

**III** — planejamento municipal, em especial:

**a)** plano diretor;

**b)** disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

**c)** zoneamento ambiental;

**d)** plano plurianual;

**e)** diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

**f)** gestão orçamentária participativa;

**g)** planos, programas e projetos setoriais;

**h)** planos de desenvolvimento econômico e social;

**IV** — institutos tributários e financeiros:

**a)** imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU);

**b)** contribuição de melhoria;

**c)** incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

**V** — institutos jurídicos e políticos:

**a)** desapropriação;

**b)** servidão administrativa;

**c)** limitações administrativas;

**d)** tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

**e)** instituição de unidades de conservação;

**f)** instituição de zonas especiais de interesse social;

**g)** concessão de direito real de uso;

**h)** concessão de uso especial para fins de moradia;

**i)** parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

**j)** usucapião especial de imóvel urbano;

**l)** direito de superfície;

**m)** direito de preempção;

**n)** outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

**o)** transferência do direito de construir;

**p)** operações urbanas consorciadas;

**q)** regularização fundiária;

**r)** assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

**s)** referendo popular e plebiscito;

**VI** — estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

**§ 1.º** Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta lei.

**§ 2.º** Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

**§ 3.º** Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

#### Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

**Art. 5.º** Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parce-



lamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

**§ 1.º** Considera-se subutilizado o imóvel:

**I** — cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

**II** — (VETADO).

**§ 2.º** O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

**§ 3.º** A notificação far-se-á:

**I** — por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

**II** — por edital quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

**§ 4.º** Os prazos a que se refere o “caput” não poderão ser inferiores a:

**I** — 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

**II** — 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

**§ 5.º** Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal especifica a que se refere o “caput” poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

**Art. 6.º** A transmissão do imóvel, por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5.º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

### Seção III

#### Do IPTU progressivo no tempo

**Art. 7.º** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do “caput” do art. 5.º desta lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5.º do art. 5.º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

**§ 1.º** O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o “caput” do art. 5.º desta lei e não excederá a 2 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

**§ 2.º** Caso a obrigação de parcelar, edificar

ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8.º

**§ 3.º** É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

### Seção IV

#### Da desapropriação com pagamento em títulos

**Art. 8.º** Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

**§ 1.º** Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

**§ 2.º** O valor real da indenização:

**I** — refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2.º do art. 5.º desta Lei;

**II** — não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**§ 3.º** Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

**§ 4.º** O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

**§ 5.º** O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

**§ 6.º** Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5.º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5.º desta lei.

### Seção V

#### Da usucapião especial de imóvel urbano

**Art. 9.º** Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

**§ 1.º** O título de domínio será conferido ao

homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

**§ 2.º** O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de 1 (uma) vez.

**§ 3.º** Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

**Art. 10.** As áreas urbanas com mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

**§ 1.º** O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

**§ 2.º** A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

**§ 3.º** Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

**§ 4.º** O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

**§ 5.º** As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

**Art. 11.** Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

**Art. 12.** São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

**I** — o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

**II** — os possuidores, em estado de composses;

**III** — como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

**§ 1.º** Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

**§ 2.º** O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

**Art. 13.** A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

**Art. 14.** Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

## Seção VI

Da concessão de uso especial para fins de moradia

**Arts. 15 a 20.** (VETADOS).

## Seção VII

Do direito de superfície

**Art. 21.** O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

**§ 1.º** O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

**§ 2.º** A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

**§ 3.º** O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

**§ 4.º** O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

**§ 5.º** Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

**Art. 22.** Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

**Art. 23.** Extingue-se o direito de superfície:

**I** — pelo advento do termo;

**II** — pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 24.** Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o con-

trário no respectivo contrato.

**§ 1.º** Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

**§ 2.º** A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

### Seção VIII

#### Do direito de preempção

**Art. 25.** O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

**§ 1.º** Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

**§ 2.º** O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1.º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 26.** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I** — regularização fundiária;
- II** — execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III** — constituição de reserva fundiária;
- IV** — ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V** — implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI** — criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII** — criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII** — proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX** — (VETADO).

**Parágrafo único.** A lei municipal prevista no § 1.º do art. 25 desta lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

**Art. 27.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

**§ 1.º** À notificação mencionada no “caput” será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

**§ 2.º** O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação

recebida nos termos do “caput” e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

**§ 3.º** Transcorrido o prazo mencionado no “caput” sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

**§ 4.º** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

**§ 5.º** A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

**§ 6.º** Ocorrida a hipótese prevista no § 5.º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

### Seção IX

#### Da outorga onerosa do direito de construir

**Art. 28.** O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**§ 1.º** Para os efeitos desta lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

**§ 2.º** O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

**§ 3.º** O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

**Art. 29.** O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**Art. 30.** Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I** — a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II** — os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III** — a contrapartida do beneficiário.

**Art. 31.** Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta lei.

## Seção X

## Das operações urbanas consorciadas

**Art. 32.** Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

**§ 1.º** Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**§ 2.º** Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

**I** — a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

**II** — a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

**Art. 33.** Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

**I** — definição da área a ser atingida;

**II** — programa básico de ocupação da área;

**III** — programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

**IV** — finalidades da operação;

**V** — estudo prévio de impacto de vizinhança;

**VI** — contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2.º do art. 32 desta lei;

**VII** — forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

**§ 1.º** Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

**§ 2.º** A partir da aprovação da lei específica de que trata o "caput", são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

**Art. 34.** A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

**§ 1.º** Os certificados de potencial adicional de

construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

**§ 2.º** Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

## Seção XI

## Da transferência do direito de construir

**Art. 35.** Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

**I** — implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

**II** — preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

**III** — servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**§ 1.º** A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do "caput".

**§ 2.º** A lei municipal referida no "caput" estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

## Seção XII

## Do estudo de impacto de vizinhança

**Art. 36.** Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

**Art. 37.** O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

**I** — adensamento populacional;

**II** — equipamentos urbanos e comunitários;

**III** — uso e ocupação do solo;

**IV** — valorização imobiliária;

**V** — geração de tráfego e demanda por transporte público;

**VI** — ventilação e iluminação;

**VII** — paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

**Parágrafo único.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

**Art. 38.** A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

### CAPÍTULO III

#### Do plano diretor

**Art. 39.** A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2.º desta lei.

**Art. 40.** O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

**§ 1.º** O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

**§ 2.º** O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

**§ 3.º** A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada 10 (dez) anos.

**§ 4.º** No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

**I** — a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

**II** — a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

**III** — o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

**§ 5.º** (VETADO).

**Art. 41.** O plano diretor é obrigatório para cidades:

**I** — com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes;

**II** — integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

**III** — onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4.º do

art. 182 da Constituição Federal;

**IV** — integrantes de áreas de especial interesse turístico;

**V** — inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

**§ 1.º** No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do "caput", os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

**§ 2.º** No caso de cidades com mais de 500.000 (quinhentos mil) habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

**Art. 42.** O plano diretor deverá conter no mínimo:

**I** — a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5.º desta lei;

**II** — disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta lei;

**III** — sistema de acompanhamento e controle.

### CAPÍTULO IV

#### Da gestão democrática da cidade

**Art. 43.** Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

**I** — órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

**II** — debates, audiências e consultas públicas;

**III** — conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

**IV** — iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

**V** — (VETADO).

**Art. 44.** No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea "f" do inciso III do art. 4.º desta lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

**Art. 45.** Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

## CAPÍTULO V

## Disposições gerais

**Art. 46.** O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o "caput" do art. 5.º desta lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

**§ 1.º** Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**§ 2.º** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2.º do art. 8.º desta lei.

**Art. 47.** Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

**Art. 48.** Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

**I** — terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;

**II** — constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

**Art. 49.** Os Estados e Municípios terão o prazo de 90 (noventa) dias, a partir da entrada em vigor desta lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

**Parágrafo único.** Não sendo cumprida a determinação do "caput", fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias para a realização de cada um dos referidos atos administrativos, que valerá até que os Estados e Municípios disponham em lei de forma diversa.

**Art. 50.** Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do art. 41 desta lei que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta lei, deverão aprová-lo no prazo de 5 (cinco) anos.

**Art. 51.** Para os efeitos desta lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

**Art. 52.** Sem prejuízo da punição de outros

agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

[Lei n.º 8.429, de 02/06/1992 (D. O. de 03/06/1992):

"Dispõe sobre as sanções aplicáveis aos agentes públicos nos casos de enriquecimento ilícito no exercício de mandato, cargo, emprego ou função na administração pública direta, indireta e fundacional e dá outras providências."]

**I** — (VETADO);

**II** — deixar de proceder, no prazo de 5 (cinco) anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4.º do art. 8.º desta lei;

**III** — utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção em desacordo com o disposto no art. 26 desta lei;

**IV** — aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta lei;

**V** — aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1.º do art. 33 desta lei;

**VI** — impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4.º do art. 40 desta lei;

**VII** — deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3.º do art. 40 e no art. 50 desta lei;

**VIII** — adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos arts. 25 a 27 desta lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

**Art. 53.** [Revogado pela Medida Provisória n.º 2.180-35, de 24/08/2001.]

**Art. 54.** O art. 4.º da Lei n.º 7.347, de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4.º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta lei, objetivando, inclusive, evitar o dano ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO)." (NR)

**Art. 55.** O art. 167, inciso I, item 28, da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pela Lei n.º 6.216, de 30 de junho de 1975, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 167. ....

I — .....  
 .....  
 28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação; ..... " (NR)

**Art. 56.** O art. 167, inciso I, da Lei n.º 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 37, 38 e 39:

"Art. 167. ....  
 I — .....  
 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;  
 38) (VETADO);  
 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;" (NR)

**Art. 57.** O art. 167, inciso II, da Lei n.º 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 18, 19 e 20:

"Art. 167. ....  
 II — .....  
 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;  
 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;  
 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano." (NR)

**Art. 58.** Esta lei entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias de sua publicação.

Brasília, 10 de julho de 2001; 180.º da Independência e 113.º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

[Publicada no "Diário Oficial" da União, de 11/07/2001.]

**LEI N.º 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.****Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.**

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1.º** O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

**Parágrafo único.** Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

## CAPÍTULO I

**Disposições preliminares**

**Art. 2.º** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

**§ 1.º** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**§ 2.º** considera-se desmembramento 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.

**§ 3.º** (VETADO). *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**§ 4.º** Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**§ 5.º** Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**§ 6.º** A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**I** — vias de circulação; *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**II** — escoamento das águas pluviais; *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**III** — rede para o abastecimento de água potável; e *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**IV** — soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**Art. 3.º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. *[Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 29/01/1999.]*

**Parágrafo único.** Não será permitido o parcelamento do solo:

**I** — em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as 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 terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

**IV** — em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

**V** — em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

## CAPÍTULO II

**Dos requisitos urbanísticos para loteamento**

**Art. 4.º** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

**I** — as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. *[Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 29/01/1999.]*

**II** — os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

**III** — ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; *[Redação dada pela Lei n.º 10.932, de 2004.]*



**IV** — as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

**§ 1.º** A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. *[Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 29/01/1999.]*

**§ 2.º** Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

**§ 3.º** Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. *[Incluído pela Lei n.º 10.932, de 2004.]*

**Art. 5.º** O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

**Parágrafo único.** Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

### CAPÍTULO III

#### Do projeto de loteamento

**Art. 6.º** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

**I** — as divisas da gleba a ser loteada;

**II** — as curvas de nível a distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

**III** — a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

**IV** — a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

**V** — o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

**VI** — as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

**Art. 7.º** A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

**I** — as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

**II** — o traçado básico do sistema viário principal;

**III** — a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

**IV** — as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

**V** — a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

**Parágrafo único.** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 4 anos. *[Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 29/01/1999.]*

**Art. 8.º** Os Municípios com menos de 50.000 cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6.º e 7.º desta Lei. *[Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 29/01/1999.]*

**Art. 9.º** Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4.º do art. 18. *[Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 29/01/1999.]*

**§ 1.º** Os desenhos conterão pelo menos:

**I** — a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

**II** — o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

**III** — as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

**IV** — os perfis longitudinais, e transversais de todas as vias de circulação e praças;

**V** — a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

**VI** — a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

**§ 2.º** O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

**I** — a descrição sucinta do loteamento, com

as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

**II** — as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

**III** — a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

**IV** — a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

**§ 3.º** Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes. [Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]

#### CAPÍTULO IV

##### Do projeto de desmembramento

**Art. 10.** Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4.º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: [Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 29/01/1999.]

**I** — a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

**II** — a indicação do tipo de uso predominante no local;

**III** — a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

**Art. 11.** Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. [Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 29/01/1999.]

**Parágrafo único.** O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1.º do art. 4.º desta Lei.

#### CAPÍTULO V

##### Da aprovação do projeto de loteamento e desmembramento

**Art. 12.** O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6.º e 7.º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

**Parágrafo único.** O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. [Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]

**Art. 13.** Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: [Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 29/01/1999.]

**I** — quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

**II** — quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

**III** — quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

**Parágrafo único.** No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de Município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

**Art. 14.** Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

**Art. 15.** Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

**Parágrafo único.** Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

**Art. 16.** A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. [Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 29/01/1999.]

**§ 1.º** Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da

omissão. *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**§ 2.º** Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de 90 dias para a aprovação ou rejeição e de 60 dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização. *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**Art. 17.** Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

## CAPÍTULO VI

### Do registro do loteamento e desmembramento

**Art. 18.** Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

**I** — título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4.º e 5.º; *[Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 29/01/1999.]*

**II** — histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes;

**III** — certidões negativas:

**a)** de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

**b)** de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

**c)** de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

**IV** — certidões:

**a)** dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

**b)** de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

**c)** de ônus reais relativos ao imóvel;

**d)** de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

**V** — cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da, aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 anos, acom-

panhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; *[Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 29/01/1999.]*

**VI** — exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

**VII** — declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

**§ 1.º** Os períodos referidos nos incisos III, "b" e IV, "a", "b" e "d", tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

**§ 2.º** A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o oficial do registro de imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

**§ 3.º** A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

**§ 4.º** O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado as classes de menor renda, em imóvel declaração de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**§ 5.º** No caso de que trata o § 4.º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**Art. 19.** Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial do registro de imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

**§ 1.º** Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro de imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

**§ 2.º** Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

**§ 3.º** Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais Municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

**§ 4.º** O oficial do registro de imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

**§ 5.º** Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

**Art. 20.** O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

**Parágrafo único.** No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

**Art. 21.** Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo oficial do registro de imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4.º deste artigo.

**§ 1.º** Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

**§ 2.º** É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

**§ 3.º** Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

**§ 4.º** O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

**Art. 22.** Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

**Art. 23.** O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

**I** — por decisão judicial;

**II** — a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

**III** — a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

**§ 1.º** A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

**§ 2.º** Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

**§ 3.º** A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

**Art. 24.** O processo de loteamento e os contratos depositados em cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

## CAPÍTULO VII

## Dos Contratos

**Art. 25.** São irretroatáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real opo-nível a terceiros.

**Art. 26.** Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

**I** — nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

**II** — denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

**III** — descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

**IV** — preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

**V** — taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

**VI** — indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

**VII** — declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

**§ 1.º** O contrato deverá ser firmado em 3 vias ou extraído em 3 traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

**§ 2.º** Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no Registro Imobiliário.

**§ 3.º** Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**§ 4.º** A cessão da posse referida no § 3.º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos

habitacionais. *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**§ 5.º** Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3.º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**§ 6.º** Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**Art. 27.** Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

**§ 1.º** Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

**§ 2.º** O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

**§ 3.º** Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos artigos 639 e 640 do Código de Processo Civil.

**Art. 28.** Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

**Art. 29.** Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato "inter vivos", ou por sucessão "causa mortis", sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

**Art. 30.** A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não res-

cindirá os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

**Art. 31.** O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1.º A cessão independe da anuência do loteador, mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2.º Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o oficial do registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

**Art. 32.** Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1.º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo oficial do registro de imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2.º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3.º Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao oficial do registro o cancelamento da averbação.

**Art. 33.** Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do oficial do registro de imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

**Art. 34.** Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

**Parágrafo único.** Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

**Art. 35.** Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de um terço do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia pa-

ga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1.º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o oficial do registro de imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2.º No caso de não ser encontrado o interessado, o oficial do registro de imóveis depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

**Art. 36.** O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

**I** — por decisão judicial;

**II** — a requerimento conjunto das partes contratantes;

**III** — quando houver rescisão comprovada do contrato.

## CAPÍTULO VIII

### Disposições gerais

**Art. 37.** É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

**Art. 38.** Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1.º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do "caput" deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2.º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no "caput" deste artigo.

§ 3.º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o proces-

so judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

**§ 4.º** Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

**§ 5.º** No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

**Art. 39.** Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

**Art. 40.** A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

**§ 1.º** A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1.º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

**§ 2.º** As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

**§ 3.º** No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

**§ 4.º** A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

**§ 5.º** A regularização de um parcelamento pe-

la Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3.º e 4.º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1.º desse último. *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**Art. 41.** Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

**Art. 42.** Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

**Art. 43.** Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4.º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

**Parágrafo único.** Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. *[Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]*

**Art. 44.** O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

**Art. 45.** O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

**Art. 46.** O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

**Art. 47.** Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

**Art. 48.** O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será sempre o da comarca da situação do lote.

**Art. 49.** As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promo-

vidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

**§ 1.º** Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

**§ 2.º** Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

## CAPÍTULO IX

### Disposições penais

**Art. 50.** Constitui crime contra a Administração Pública:

**I** — dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

**II** — dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

**III** — fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

**Pena:** Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

**Parágrafo único.** O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

**I** — por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

**II** — com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4.º e 5.º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. [Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 29/01/1999.]

**Pena:** Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

**Art. 51.** Quem, de qualquer modo, concorra

para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

**Parágrafo único.** (VETADO). [Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]

**Art. 52.** Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

**Pena:** Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário-mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

## CAPÍTULO X

### Disposições finais

**Art. 53.** Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

**Art. 53-A.** São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. [Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]

**Parágrafo único.** Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo. [Incluído pela Lei n.º 9.785, 29/01/1999.]

**Art. 54.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 55.** Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 19 de dezembro de 1979; 158.º da Independência e 91.º da República.

JOÃO BAPTISTA DE OLIVEIRA FIGUEIREDO

[Publicada no "Diário Oficial" da União, de 20/12/1979.]



**LEI N.º 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.****Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.**

[Ver neste livro os artigos 1.314 a 1.358 da Lei n.º 10.406, de 10/01/2002 (Novo Código Civil).]

O Presidente da República:  
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I****DO CONDOMÍNIO****CAPÍTULO I****Disposições gerais**

**Art. 1.º** As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei.

**§ 1.º** Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

**§ 2.º** A cada unidade, caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária. [Ver neste livro o artigo 1.331 do Novo Código Civil.]

**Art. 2.º** Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

[Os §§ 1.º, 2.º e 3.º, abaixo transcritos, foram acrescentados pela Lei n.º 4.864, de 29/11/1965.]

**§ 1.º** O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculado à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

**§ 2.º** O direito de que trata o § 1.º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, in-

dependentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

**§ 3.º** Nos edifícios-garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

**Art. 3.º** O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, ou ocupantes, constituirão condomínio de todos e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETADO). [Ver neste livro o artigo 1.331 e 1.339 do Novo Código Civil.]

**Art. 4.º** A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos, (VETADO).

**Parágrafo único.** A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. [Redação dada pela Lei n.º 7.182, de 27/03/1984.]

**Art. 5.º** O condomínio por meação de parede, soalhos e tetos das unidades isoladas regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

**Art. 6.º** Sem prejuízo do disposto nesta lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por cota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

**Art. 7.º** O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade. [Ver neste livro o artigo 1.331 do Novo Código Civil.]

[A Lei n.º 4.864, de 29/11/1965, dispõe: "Art. 6.º No caso de um conjunto de edificações, a que se refere o artigo 8.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poder-se-á estipular o desdobramento da incorporação em várias incorporações, fixando a convenção de condomínio ou contrato prévio, quando a incorporação ainda estiver subordinada a períodos de carência, os direitos e as relações de propriedade entre condôminos de várias edificações."]

**Art. 8.º** Quando, em terreno onde não houver

edificação, o proprietário, o promitente-comprador, o cessionário deste ou o promitente-cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

**a)** em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

**b)** em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno, ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

**c)** serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

**d)** serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

## CAPÍTULO II

### Da convenção de condomínio

**Art. 9.º** Os proprietários, promitentes-compradores, cessionários ou promitentes-cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações.

**§ 1.º** Far-se-á o registro da convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações. [Ver neste livro o artigo 1.333 do Novo Código Civil.]

**§ 2.º** Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes-compradores, cessionários e promitentes-cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio. [Ver neste livro o artigo 1.333 do Novo Código Civil.]

**§ 3.º** Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a convenção deverá conter: [Ver neste livro o artigo 1.334 do Novo Código Civil.]

**a)** a discriminação das partes de propriedade

exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;

**b)** o destino das diferentes partes;

**c)** o modo de usar as coisas e serviços comuns;

**d)** encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

**e)** o modo de escolher o síndico e o conselho consultivo;

**f)** as atribuições do síndico, além das legais;

**g)** a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

**h)** o modo e o prazo de convocação das assembleias-gerais dos condôminos;

**i)** o quórum para os diversos tipos de votações;

**j)** a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

**l)** a forma e o quórum para as alterações de convenção;

**m)** a forma e o quórum para a aprovação do regimento interno, quando não incluídos na própria convenção.

**§ 4.º** No caso de conjunto de edificações, a que se refere o artigo 8.º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas. [Parágrafo acrescentado a este artigo pela Lei n.º 4.864, de 29/11/1965.]

**Art. 10.** É defeso a qualquer condômino: [Ver neste livro o artigo 1.336 do Novo Código Civil.]

**I** — alterar a forma externa da fachada;

**II** — decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

**III** — destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade ou à segurança dos demais condôminos;

**IV** — embaraçar o uso das partes comuns.

**§ 1.º** O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

**§ 2.º** O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VE-TADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

**Art. 11.** Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas

federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

### CAPÍTULO III

#### Das despesas do condomínio

**Art. 12.** Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio. [Ver neste livro o artigo 1.336 do Novo Código Civil.]

**§ 1.º** Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da cota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

**§ 2.º** Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das cotas atrasadas.

**§ 3.º** O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses. [Ver neste livro o artigo 1.336 do Novo Código Civil.]

**§ 4.º** As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia. [Ver neste livro o artigo 1.341 do Novo Código Civil.]

**§ 5.º** A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

### CAPÍTULO IV

#### Do seguro, do incêndio, da demolição e da reconstrução obrigatória.

**Art. 13.** Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio. [Ver neste livro o artigo 1.346 do Novo Código Civil.]

**Parágrafo único.** O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a um doze avos

do imposto predial, cobrável executivamente pela municipalidade.

**Art. 14.** Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno. [Ver neste livro o artigo 1.357 do Novo Código Civil.]

**§ 1.º** Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quórum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

**§ 2.º** Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

**§ 3.º** Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

**Art. 15.** Na hipótese de que trata o § 3.º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

**§ 1.º** Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

**§ 2.º** Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o oficial de registro de imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

**§ 3.º** Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de 10 (dez) dias para a contestação, (VETADO).

**§ 4.º** Se não contestado, o juiz imediatamente julgará o pedido.

**§ 5.º** Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

**§ 6.º** Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros de mora a contar da citação.

**§ 7.º** Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no registro de imóveis.

**§ 8.º** A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais

necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

**Art. 16.** Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

[A Lei n.º 6.709, de 31/10/1979, deu ao artigo 17 a seguinte redação:]

**Art. 17.** Os condôminos que representem, pelo menos, dois terços do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

**§ 1.º** A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o previsto no artigo 15.

**§ 2.º** Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quórum mínimo de votos que representem dois terços das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à maioria na forma estabelecida no artigo 15, e seus parágrafos, desta lei.

**§ 3.º** Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à cota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2.º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção.

**Art. 18.** A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno. [Redação dada pelo Decreto-lei n.º 981, de 21/10/1969.]

**Parágrafo único.** (VETADO).

## CAPÍTULO V

### Utilização da edificação ou do conjunto de edificações

**Art. 19.** Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômo-

do aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

**Parágrafo único.** (VETADO).

**Art. 20.** Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

**Art. 21.** A violação de qualquer dos deveres estipulados na convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria convenção ou no regimento interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber. [Ver neste livro o artigo 1.337 do Novo Código Civil.]

**Parágrafo único.** Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de emitir-se ele, a qualquer condômino.

## CAPÍTULO VI

### Da administração do condomínio

**Art. 22.** Será eleito, na forma prevista pela convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de dois anos, permitida a reeleição. [Ver neste livro o artigo 1.347 do Novo Código Civil.]

**§ 1.º** Compete ao síndico: [Ver neste livro o artigo 1.348 do Novo Código Civil.]

**a)** representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta lei ou pela convenção;

**b)** exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

**c)** praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a convenção e o regimento interno;

**d)** impor as multas estabelecidas na lei, na convenção ou no regimento interno;

**e)** cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;

**f)** prestar contas à assembléia dos condôminos;

**g)** manter guardada, durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio. [Alínea acrescentada a este artigo pela Lei n.º 6.434, de 15/07/1977.]

**§ 2.º** As funções administrativas podem ser relegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia-geral dos condôminos.

**§ 3.º** A convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia,

convocada pelo interessado.

**§ 4.º** Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a convenção dispuser diferentemente.

**§ 5.º** O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos presentes em assembleia-geral especialmente convocada. [Ver neste livro o artigo 1.349 do Novo Código Civil.]

**§ 6.º** A convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

**Art. 23.** Será eleito, na forma prevista na convenção, um conselho consultivo, constituído de 3 condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

**Parágrafo único.** Funcionará o conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a convenção definir suas atribuições específicas.

## CAPÍTULO VII

### Da assembleia-geral

**Art. 24.** Haverá, anualmente, uma assembleia-geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas. [Ver neste livro o artigo 1.348 e 1.350 do Novo Código Civil.]

**§ 1.º** As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

**§ 2.º** O síndico, nos 8 (oito) dias subseqüentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a convenção previr.

**§ 3.º** Nas assembleias-gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção. [Ver neste livro o artigo 1.352 do Novo Código Civil.]

**§ 4.º** Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. [Parágrafo acrescentado pela

Lei n.º 8.245, de 18/10/1991, e redação dada pela Lei n.º 9.267, de 25/03/1996.]

**Art. 25.** Ressalvado o disposto no § 3.º do artigo 22, poderá haver assembleias-gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais. [Ver neste livro o artigo 1.355 do Novo Código Civil.]

**Parágrafo único.** Salvo estipulação diversa da convenção, esta só poderá ser modificada em assembleia-geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem dois terços do total das frações ideais. [Ver neste livro o artigo 1.351 do Novo Código Civil.]

**Art. 26.** (VETADO).

**Art. 27.** Se a assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem 15 (quinze) dias após o pedido de convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados. [Ver neste livro o artigo 1.350 do Novo Código Civil.]

## TÍTULO II

### DAS INCORPORAÇÕES

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

[A Lei n.º 4.864, de 29/11/1965, dispõe:

"Art. 9.º As disposições dos artigos 28 e seguintes, da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, não se aplicam às incorporações iniciadas antes de 10 de março de 1965.

§ 1.º Caracteriza o início da incorporação, para o efeito deste artigo, a venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de cota ideal de terreno vinculada a projeto de construção, ou o contrato de construção assinado pelo incorporador, ou por adquirente.

§ 2.º Os instrumentos de contrato referidos no parágrafo anterior somente farão prova de início da execução da incorporação, quando o respectivo imposto do selo tiver sido pago antes da data desta lei."

**Art. 28.** As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente lei.

**Parágrafo único.** Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de

edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO).

**Art. 29.** Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

**Parágrafo único.** Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

**Art. 30.** Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

**Art. 31.** A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

**a)** o proprietário do terreno, o promitente-comprador, o cessionário deste ou promitente-cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea "a" do artigo 32;

**b)** o construtor (Decretos ns. 23.569, de 11 de dezembro de 1933, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei n.º 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei n.º 4.116, de 27 de agosto de 1962).

**§ 1.º** No caso da alínea "b", o incorporador será investido, pelo proprietário do terreno, pelo promitente-comprador e cessionário deste ou pelo promitente-cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta lei e se transcreva o disposto no § 4.º do artigo 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

**§ 2.º** Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

**§ 3.º** Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a

período de carência, referido no artigo 34.

[A Lei n.º 10.931, de 02/08/2004, acrescentou o capítulo I-A, com a seguinte redação:]

## CAPÍTULO I-A

### Do patrimônio de afetação

**Art. 31-A.** A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

**§ 1.º** O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

**§ 2.º** O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

**§ 3.º** Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

**§ 4.º** No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6.º

**§ 5.º** As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6.º do art. 35.

**§ 6.º** Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

**§ 7.º** O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

**§ 8.º** Excluem-se do patrimônio de afetação:  
**I** — os recursos financeiros que excederem a

importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

**II** — o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime de empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

**§ 9.º** No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8.º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

**I** — subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8.º, alínea "a"); e

**II** — edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8.º, alínea "b").

**§ 10.** A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9.º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

**§ 11.** Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

**§ 12.** A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

**Art. 31-B.** Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

**Parágrafo único.** A averbação não será observada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

**Art. 31-C.** Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

**§ 1.º** A nomeação a que se refere o "caput" não transfere para o nomeante qualquer responsa-

bilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

**§ 2.º** A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o "caput" deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

**§ 3.º** A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2.º deste artigo.

**Art. 31-D.** Incumbe ao incorporador:

**I** — promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

**II** — manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

**III** — diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

**IV** — entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada 3 meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

**V** — manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

**VI** — entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

**VII** — assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

**VIII** — manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

**Art. 31-E.** O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

**I** — averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em

nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

**II** — revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

**III** — liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1.º

**Art. 31-F.** Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

**§ 1.º** Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

**§ 2.º** O disposto no § 1.º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras previstas no art. 43, inciso VI.

**§ 3.º** Na hipótese de que tratam os §§ 1.º e 2.º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

**§ 4.º** O mandato a que se refere o § 3.º será válido mesmo depois de concluída a obra.

**§ 5.º** O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas.

**§ 6.º** Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real

sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

**§ 7.º** Ainda na hipótese dos §§ 1.º e 2.º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitar os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

**§ 8.º** Na hipótese do § 7.º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

**§ 9.º** A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

**§ 10.** Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

**§ 11.** Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

**§ 12.** Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

**I** — os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

**II** — para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consoli-



dação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

**III** — consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vencidas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

**IV** — compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

**§ 13.** Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

**§ 14.** Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1.º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

**§ 15.** Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

**§ 16.** Dos documentos para anúncio de venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6.º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

**§ 17.** No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

**I** — ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

**II** — ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos ad-

quirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

**§ 18.** Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

**I** — pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

**II** — reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

**III** — reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

**IV** — entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6.º do art. 35 e § 5.º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

**V** — entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

**VI** — entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

**§ 19.** O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

**§ 20.** Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação.

## CAPÍTULO II

### Das obrigações e direitos do incorporador

**Art. 32.** O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de registro de imóveis, os seguintes documentos:

**a)** título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alie-

nação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

**b)** certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

**c)** histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

**d)** projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

**e)** cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída;

**f)** certidão negativa de débito para com a previdência social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

**g)** memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do artigo 53 desta lei;

**h)** avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III do artigo 53, com base nos custos unitários referidos no artigo 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

**i)** discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas correspondem;

**j)** minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

**l)** declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II do artigo 39;

**m)** certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1.º do artigo 31;

**n)** declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (artigo 34);

**o)** atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de 5 (cinco) anos;

**p)** declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos. *[Alínea acrescentada a este artigo pela Lei n.º 4.864, de 29/11/1965.]*

**§ 1.º** A documentação referida neste artigo, após o exame do oficial de registro de imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

**§ 2.º** Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevocáveis e, uma vez

registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. *[Redação dada pela Lei n.º 10.931, de 02/08/2004.]*

**§ 3.º** O número do registro referido no § 1.º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

**§ 4.º** O registro de imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

**§ 5.º** A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impede o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão do ônus.

**§ 6.º** Os oficiais de registro de imóveis terão 15 (quinze) dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 (quinze) dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

**§ 7.º** O oficial de registro de imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão (VETADO) sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

*[A Lei n.º 4.864, de 29/11/1965, acrescentou ao artigo 32 os §§ 8.º, 9.º, 10, 11 e 12, a seguir transcritos:]*

**§ 8.º** O oficial de registro de imóveis que não observar os prazos previstos no § 6.º ficará sujeito a penalidade, imposta pela autoridade judiciária competente, em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos.

**§ 9.º** O oficial de registro de imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento, em obediência ao disposto nas alíneas "e", "g", "h", "l" e "p", deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

**§ 10.** As plantas do projeto aprovado (alínea

"d" deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção.

**§ 11.** Até 30 de junho de 1966, se, dentro de 15 (quinze) dias da entrega, ao cartório do registro de imóveis, da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo ofício de títulos e documentos, não tiver o cartório de imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado por escrito as exigências previstas no § 6.º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório.

**§ 12.** O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do registro de títulos e documentos referente à remessa dos documentos ao cartório de imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo cartório, bem como de completar o registro definitivo.

**Art. 33.** O registro da incorporação será válido pelo prazo de cento e vinte dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo. [A Lei n.º 4.864, de 29/11/1965, elevou para 180 (cento e oitenta) dias o prazo mencionado neste artigo.]

**Art. 34.** O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

**§ 1.º** A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea "n" do artigo 32, onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

**§ 2.º** Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

**§ 3.º** Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão obrigatoriamente o prazo de carência, inclusive para efeitos do artigo 45.

**§ 4.º** A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao registro de imóveis (VETADO) e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

**§ 5.º** Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior, arquivando-se em cartório o respectivo documento.

**§ 6.º** O prazo de carência é improrrogável.

**Art. 35.** O incorporador terá o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promo-

ver a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea "i" do artigo 32. [A Lei n.º 4.864, de 29/11/1965, dispõe em seu artigo 13: "É de sessenta dias o prazo máximo concedido ao incorporador, no artigo 35 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964."]

**§ 1.º** No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

**§ 2.º** Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao registro de imóveis, a não-concretização do empreendimento.

**§ 3.º** Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1.º, o outorgante do mandato de que trata o § 1.º do artigo 31 poderá fazê-lo nos 5 (cinco) dias subsequentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre ele, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no "caput" deste artigo.

**§ 4.º** Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1.º do artigo 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no "caput" deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no registro de imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

**§ 5.º** Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

**§ 6.º** Ressalvado o disposto no artigo 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

**Art. 36.** No caso de denúncia de incorporação nos termos do artigo 34, se o incorporador, até 30 (trinta) dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-las por via executiva, reajustado o seu valor

a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sobre o total corrigido.

**Art. 37.** Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver qualquer ação que possa comprometê-lo, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação.

**Art. 38.** Também constará, obrigatoriamente, dos documentos de ajuste, se for o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve esta ocupação e quais as condições de desocupação.

**Art. 39.** Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

**I** — a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

**II** — a cota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

**Parágrafo único.** Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

**Art. 40.** No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

**§ 1.º** Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

**§ 2.º** No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção, que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

**§ 3.º** Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante, em cujo favor se operou a resolução, voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2.º

**§ 4.º** No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

**Art. 41.** Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global, compreendendo cota de terreno e construção,

inclusive com parte do pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da cota de terreno e o da construção.

**§ 1.º** Poder-se-á estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa à construção, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da parte construída, mas, também, sobre a fração ideal de terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.

**§ 2.º** Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da fração ideal, mas, também, sobre a parte construída, ainda que totalmente paga.

**Art. 42.** No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação à construção.

**Art. 43.** Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

**I** — informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

**II** — responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a este advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

**III** — em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

**IV** — é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

**V** — não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

**VI** — se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 (trinta) dias, ou retardar-lhes excessivamente

o andamento, poderá o juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 (trinta) dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

**VII** — em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de dois terços dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não-reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador. [*Inciso acrescentado pela Lei n.º 10.931, de 02/08/2004.*]

**Art. 44.** Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer (VETADO) a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

**§ 1.º** Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO), o construtor requerê-la à (VETADO), sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

**§ 2.º** Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

[A Lei n.º 5.143, de 20/10/1966, dispõe:

*"Art. 15. São revogadas as leis relativas ao imposto do selo e as disposições em contrário, e o artigo 11 da Lei n.º 1.002, de 24 de dezembro de 1949, observado o seguinte:*

*I — aplicar-se-á a legislação vigente à época em que se constituiu a obrigação tributária, no caso de exigência do imposto cujo fato gerador tenha ocorrido até 31 de dezembro de 1966;*

*II — a complementação periódica do*

*imposto do selo deixará de ser obrigatória a partir de 1.º de janeiro de 1967, ainda que a ocorrência do respectivo fato gerador seja anterior à vigência desta lei;*

*III — as sanções previstas na Lei n.º 4.505, de 30 de novembro de 1964, regulamentada pelo Decreto n.º 55.852, de 22 de março de 1965, aplicam-se às infrações das respectivas normas ocorridas durante a sua vigência, ainda que se relacionem com hipóteses de incidência que esta lei revoga."*

**Art. 45.** É lícito ao incorporador recolher o imposto do selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 (dez) dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o artigo 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

**Art. 46.** Quando o pagamento do imposto sobre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 10 (dez) dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

**Parágrafo único.** No caso de retenção pelo adquirente, esse ficará responsável, para todos os efeitos, perante o fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal (VETADO).

**Art. 47.** Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, acréscimos e adicionais devidos pelo alienante é transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria se sua satisfação se desse na data da escritura.

**§ 1.º** Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o fisco.

**§ 2.º** Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente, e, se for o caso, em nome deste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o artigo 4.º da Lei n.º 4.357, de 16 de julho de 1964.

**§ 3.º** Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, seus acréscimos e adicionais.

## CAPÍTULO III

## Da construção de edificação em condomínio

## Seção I

## Da construção em geral

**Art. 48.** A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta lei, poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração, conforme adiante definidos, e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

**§ 1.º** O projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato.

**§ 2.º** Do contrato deverá constar o prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

**Art. 49.** Os contratantes da construção, inclusive no caso do artigo 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles, salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

**§ 1.º** As assembléias serão convocadas, pelo menos, por um terço dos votos dos contratantes, pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

**§ 2.º** A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias para a primeira convocação, e mais 3 (três) dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

**§ 3.º** A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso, do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e, pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se for o caso.

**§ 4.º** Na assembléia, os votos dos contratantes, serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

**Art. 50.** Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplica-

ção dos arts. 31-A a 31-F. [Redação dada pela Lei n.º 10.931, de 02/08/2004.]

**§ 1.º** Uma vez eleita a comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no registro de títulos e documentos, esta ficará, de pleno direito, investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou, se for o caso, pelos que se subrogarem nos direitos e obrigações destes.

**§ 2.º** A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos. [Redação dada pela Lei n.º 10.931, de 02/08/2004.]

**§ 3.º** Respeitados os limites constantes desta lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da comissão e deverá dispor sobre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

**§ 4.º** Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a 3 (três), a totalidade deles exercerá, em conjunto, as atribuições que esta lei confere à comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

**Art. 51.** Nos contratos de construção, seja qual for seu regime, deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao poder público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.

**Parágrafo único.** Quando o serviço público for explorado mediante concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessionárias, no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las, ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

**Art. 52.** Cada contratante da construção só será imitado na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção, exercendo o construtor e o condomínio, até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do artigo 43, este direito será exercido pelo incorporador.

**Art. 53.** O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei n.º 4.150, de 21 de novem-

bro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

**I** — critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do artigo 54;

**II** — critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins do disposto no artigo 59;

**III** — critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea "h" do artigo 32;

**IV** — modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no artigo 32;

**V** — critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação, inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2.º do artigo 48.

**§ 1.º** O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

**a)** o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, "pilotis", etc.);

**b)** o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

**c)** as áreas de construção.

**§ 2.º** Para custear o serviço a ser feito pela ABNT, definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$ 10.000.000,00 em favor do Banco Nacional da Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à ABNT, se necessário.

**§ 3.º** No contrato a ser celebrado com a ABNT, estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

[A Lei n.º 4.864, de 29/11/1965, dispõe:

"Art. 14. Até 31 de dezembro de 1966, os sindicatos da indústria da construção civil, nas suas respectivas bases territoriais, atenderão ao disposto no artigo 54 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com base em critérios, normas e tipos de prédios padronizados que adotarem, mediante estudos próprios ou contratados.

Parágrafo único. O incorporador, ao elaborar a avaliação do custo global da obra para atendimento do disposto na alínea 'h' do artigo 32 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, utilizará o custo unitário, divulgado pelo sindicato na forma

*deste artigo, referente ao tipo de prédio padronizado que mais se aproxime do prédio objeto da incorporação."*]

**Art. 54.** Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 (cinco) de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I do artigo anterior.

**§ 1.º** O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão, qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

**§ 2.º** Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

**§ 3.º** Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos 2 (dois) meses anteriores.

## Seção II

### Da construção por empreitada

**Art. 55.** Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados.

**§ 1.º** Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irrevogável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e quaisquer que sejam suas causas.

**§ 2.º** Na empreitada a preço reajustável o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

**§ 3.º** Nos contratos de construção por empreitada, a comissão de representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao projeto e às especificações, exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.

**§ 4.º** Nos contratos de construção fixados sob regime de empreitada reajustável, a comissão de representantes fiscalizará, também, o cálculo do reajustamento.

**§ 5.º** No contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acordo com as normas do inciso III do artigo 53, com base nos custos unitários referidos no artigo

54, quando o preço estipulado for inferior ao mesmo.

**§ 6.º** Na forma de expressa referência, os contratos de empreitada entendem-se como sendo a preço fixo.

**Art. 56.** Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

**§ 1.º** As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

**§ 2.º** Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

**Art. 57.** Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber, o disposto nos itens II, III, IV, (VETADO) e VI, do artigo 43.

### Seção III

#### Da construção por administração

**Art. 58.** Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral da obra, observadas as seguintes disposições:

**I** — todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

*[Lei n.º 4.864, de 29/11/1965, dispõe no § 3.º do artigo 18: "Não incidirá o imposto do selo sobre as obrigações a que se refere o inciso II do artigo 58 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, inclusive sobre o pagamento das penalidades aplicadas na forma do disposto nos §§ 8.º e 9.º do artigo 63 da mesma lei, bem como sobre a utilização desses recursos em pagamento dos débitos de responsabilidade do condomínio, quer feito diretamente pela comissão de representantes, quer não."]*

**II** — todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato.

**Art. 59.** No regime de construção por administração, será obrigatório constar do respectivo

contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no inciso II do artigo 53, e a data em que se iniciará efetivamente a obra.

**§ 1.º** Nos contratos lavrados até o término das fundações, esse montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o § 3.º do artigo 54.

**§ 2.º** Nos contratos celebrados após o término das fundações, esse montante não poderá ser inferior à última revisão efetivada na forma do artigo seguinte.

**§ 3.º** Às transferências e sub-rogações do contrato, em qualquer fase da obra, aplicar-se-á o disposto neste artigo.

**Art. 60.** As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a comissão de representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra, sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

**Parágrafo único.** Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

**Art. 61.** A comissão de representantes terá poderes para, em nome de todos os contratos e na forma prevista no contrato:

**a)** examinar os balancetes, organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;

**b)** fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

**c)** contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;

**d)** fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

**e)** exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção, e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

**Art. 62.** Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção, na forma dos artigos 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento



e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1.º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

#### CAPÍTULO IV

##### Das infrações

**Art. 63.** É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de três prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 (dez) dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída, adicionada na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1.º Se o débito não for liquidado no prazo de 10 (dez) dias, após solicitação da comissão de representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da cota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2.º Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente para a cota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as porcentagens expressas no parágrafo seguinte, será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total (VETADO).

§ 3.º No prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de assembléia-geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4.º Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorários de advogados e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

§ 5.º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a comissão de representantes ficará

investida de mandato irrevogável, isento do imposto do selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da cota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação; propor e variar de ações; e também dos poderes "ad juditia", a serem substabelecidos a advogado legalmente habilitado.

§ 6.º A morte, falência ou concordata do condômino ou sua dissolução, se se tratar de sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela comissão de representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

§ 7.º Os eventuais débitos, fiscais ou para com a previdência social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o fisco e a previdência social, devendo a comissão de representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes, dando ciência do fato à entidade credora.

§ 8.º Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições, sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

§ 9.º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 10. O membro da comissão de representantes que incorrer na falta prevista neste artigo estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

**Art. 64.** Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicidade sem os requisitos exigidos pelo § 3.º do artigo 32 e pelos artigos 56 e 62 desta lei sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva municipalidade.

**Art. 65.** É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a constituição do

condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

**Pena** — reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa, de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

**§ 1.º** Incorrem na mesma pena:

**I** — o incorporador, o corretor e o construtor, individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

**II** — o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usarem, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiro, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

**§ 2.º** O julgamento destes crimes será de competência de juízo singular, aplicando-se os artigos 5.º, 6.º e 7.º da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

**§ 3.º** Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indiciado dependerá sempre de mandado do juízo referido no § 2.º [*Parágrafo acrescentado a este artigo pela Lei n.º 4.864, de 29/11/1965.*]

**Art. 66.** São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

**I** — negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta lei;

**II** — omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38 desta lei;

**III** — deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus §§ 2.º e 3.º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da convenção do condomínio;

**IV** — (VETADO);

**V** — omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5.º do artigo 55 desta lei;

**VI** — paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 (trinta) dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento, sem justa causa.

**Pena** — Multa de 5 (cinco) a 20 (vinte) vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

**Parágrafo único.** No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do

terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

## CAPÍTULO V

### Das disposições finais e transitórias

**Art. 67.** Os contratos poderão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

**§ 1.º** As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

**§ 2.º** Os contratos, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, "verbo ad verbum", no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das folhas do competente registro.

**§ 3.º** Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1.º deste artigo.

**§ 4.º** Os cartórios de registro de imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticadamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

**Art. 68.** Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no artigo 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta lei, para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

**Art. 69.** O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 (noventa) dias, regulamento sobre o registro no registro de imóveis (VETADO).

**Art. 70.** A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928, e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964.

H. CASTELO BRANCO

[*Publicada no "Diário Oficial" da União, de 21/12/1964; retificada no de 01/02/1965. Os vetos do Presidente da República foram mantidos, em sua totalidade, pelo Congresso Nacional, em sessão realizada em 13/05/1965, cuja ata foi publicada no "Diário do Congresso Nacional" da mesma data.*]

**DISPOSITIVOS DA LEI N.º 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.****Institui o Código Civil.**

O Presidente da República:  
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**PARTE ESPECIAL****LIVRO III****DOS DIREITOS DAS COISAS****TÍTULO III****DA PROPRIEDADE****CAPÍTULO VI****Do condomínio em geral****Seção I****Do condomínio voluntário****Subseção I****Dos direitos e deveres dos condôminos**

**Art. 1.314.** Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

**Parágrafo único.** Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consentimento dos outros.

**Art. 1.315.** O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

**Parágrafo único.** Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

**Art. 1.316.** Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

**§ 1.º** Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizeram.

**§ 2.º** Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

**Art. 1.317.** Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

**Art. 1.318.** As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá esta ação regressiva contra os demais.

**Art. 1.319.** Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

**Art. 1.320.** A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

**§ 1.º** Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

**§ 2.º** Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

**§ 3.º** A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

**Art. 1.321.** Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

Art. 2.013. O herdeiro pode sempre requerer a partilha, ainda que o testador o proíba, cabendo igual faculdade aos seus cessionários e credores.

Art. 2.014. Pode o testador indicar os bens e valores que devem compor os quinhões hereditários, deliberando ele próprio a partilha, que prevalecerá, salvo se o valor dos bens não corresponder às quotas estabelecidas.

Art. 2.015. Se os herdeiros forem capazes, poderão fazer partilha amigável, por escritura pública, termo nos autos do inventário, ou escrito particular, homologado pelo juiz.

Art. 2.016. Será sempre judicial a partilha, se os herdeiros divergirem, assim como se algum deles for incapaz.

Art. 2.017. No partilhar os bens, observar-se-á, quanto ao seu valor, natureza e qualidade, a maior igualdade possível.

Art. 2.018. É válida a partilha feita por ascendente, por ato entre vivos ou de última vontade, contanto que não prejudique a legítima dos herdeiros necessários.

Art. 2.019. Os bens insuscetíveis de divisão cômoda, que não couberem na

meação do cônjuge sobrevivente ou no quinhão de um só herdeiro, serão vendidos judicialmente, partilhando-se o valor apurado, a não ser que haja acordo para serem adjudicados a todos.

§ 1.º Não se fará a venda judicial se o cônjuge sobrevivente ou um ou mais herdeiros requererem lhes seja adjudicado o bem, repondo aos outros, em dinheiro, a diferença, após avaliação atualizada.

§ 2.º Se a adjudicação for requerida por mais de um herdeiro, observar-se-á o processo da licitação.

Art. 2.020. Os herdeiros em posse dos bens da herança, o cônjuge sobrevivente e o inventariante são obrigados a trazer ao acervo os frutos que perceberam, desde a abertura da sucessão; têm direito ao reembolso das despesas necessárias e úteis que fizeram, e respondem pelo dano a que, por dolo ou culpa, deram causa.

Art. 2.021. Quando parte da herança consistir em bens remotos do lugar do inventário, litigiosos, ou de liquidação morosa ou difícil, poderá proceder-se, no prazo legal, à partilha dos outros, reservando-se aqueles para uma ou mais sobrepartilhas, sob a guarda e a administração do mesmo ou diverso inventariante, e consentimento da maioria dos herdeiros.

Art. 2.022. Ficam sujeitos a sobrepartilha os bens sonegados e quaisquer outros bens da herança de que se tiver ciência após a partilha.

**Art. 1.322.** Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

**Parágrafo único.** Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

#### Subseção II

##### Da administração do condomínio

**Art. 1.323.** Deliberando a maioria sobre a

administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

**Art. 1.324.** O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

**Art. 1.325.** A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.

§ 1.º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

§ 2.º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

§ 3.º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

**Art. 1.326.** Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

#### Seção II

##### Do condomínio necessário

**Art. 1.327.** O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constringer o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar ramos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

§ 1.º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.

§ 2.º As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.

§ 3.º A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessi-

dade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas.

Art. 1.298. Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinam de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.

Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

Art. 1.305. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.

Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.

Art. 1.306. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.

Art. 1.307. Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.

**Art. 1.328.** O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).

**Art. 1.329.** Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas

de ambos os confinantes.

**Art. 1.330.** Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

## CAPÍTULO VII

### Do condomínio edilício

#### Seção I

##### Disposições gerais

**Art. 1.331.** Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

**§ 1.º** As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelouças ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

**§ 2.º** O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

**§ 3.º** A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. [Redação dada pela Lei n.º 10.931, de 02/08/2004.]

**§ 4.º** Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

**§ 5.º** O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

**Art. 1.332.** Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

**I** — a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

**II** — a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

**III** — o fim a que as unidades se destinam.

**Art. 1.333.** A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares

de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

**Parágrafo único.** Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 1.334.** Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

**I** — a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

**II** — sua forma de administração;

**III** — a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

**IV** — as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

**V** — o regimento interno.

**§ 1.º** A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

**§ 2.º** São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

**Art. 1.335.** São direitos do condômino:

**I** — usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

**II** — usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais com possuidores;

**III** — votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

**Art. 1.336.** São deveres do condômino:

**I** — contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; [*Redação dada pela Lei n.º 10.931, de 02/08/2004.*]

**II** — não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

**III** — não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

**IV** — dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

**§ 1.º** O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

**§ 2.º** O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à

assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

**Art. 1.337.** O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

**Parágrafo único.** O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

**Art. 1.338.** Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

**Art. 1.339.** Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

**§ 1.º** Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

**§ 2.º** É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa facilidade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

**Art. 1.340.** As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

**Art. 1.341.** A realização de obras no condomínio depende:

**I** — se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

**II** — se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

**§ 1.º** As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

**§ 2.º** Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

**§ 3.º** Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas

excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

**§ 4.º** O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

**Art. 1.342.** A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

**Art. 1.343.** A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

**Art. 1.344.** Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

**Art. 1.345.** O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

**Art. 1.346.** É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

## Seção II

### Da administração do condomínio

**Art. 1.347.** A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

**Art. 1.348.** Compete ao síndico:

**I** — convocar a assembleia dos condôminos;

**II** — representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

**III** — dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

**IV** — cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

**V** — diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

**VI** — elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

**VII** — cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

**VIII** — prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

**IX** — realizar o seguro da edificação.

**§ 1.º** Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

**§ 2.º** O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

**Art. 1.349.** A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2.º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

**Art. 1.350.** Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

**§ 1.º** Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

**§ 2.º** Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

**Art. 1.351.** Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. [*Redação dada pela Lei n.º 10.931, de 02/08/2004.*]

**Art. 1.352.** Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

**Parágrafo único.** Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

**Art. 1.353.** Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

**Art. 1.354.** A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

**Art. 1.355.** Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

**Art. 1.356.** Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

## Seção III

## Da extinção do condomínio

**Art. 1.357.** Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

**§ 1.º** Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

**§ 2.º** Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

**Art. 1.358.** Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2.º do artigo antecedente.

.....  
**Art. 2.043.** Até que por outra forma se disciplinem, continuam em vigor as disposições de natureza processual, administrativa ou penal, constantes de leis cujos preceitos de natureza civil hajam sido incorporados a este Código.

**Art. 2.044.** Este Código entrará em vigor 1 (um) ano após a sua publicação.

**Art. 2.045.** Revogam-se a Lei n.º 3.071, de 1.º de janeiro de 1916 — Código Civil e a Parte Primeira do Código Comercial, Lei n.º 556, de 25 de junho de 1850.

**Art. 2.046.** Todas as remissões, em diplomas legislativos, aos Códigos referidos no artigo antecedente, consideram-se feitas às disposições correspondentes deste Código.



**DISPOSITIVOS DA LEI ORGÂNICA DO  
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**

**TÍTULO VI**

DAS POLÍTICAS MUNICIPAIS

CAPÍTULO V

**Da política urbana**

Seção I

Disposições gerais

**Art. 421.** A política urbana tem com objetivo fundamental a garantia de qualidade de vida para os habitantes, nos termos do desenvolvimento municipal expresso nesta Lei Orgânica.

**Art. 422.** A política urbana, formulada e administrada no âmbito do processo de planejamento e em consonância com as demais políticas municipais, implementará o pleno atendimento das funções sociais da Cidade.

**§ 1.º** As funções sociais da Cidade compreendem o direito da população à moradia, transporte público, saneamento básico, água potável, serviços de limpeza urbana, drenagem das vias de circulação, energia elétrica, gás canalizado, abastecimento, iluminação pública, saúde, educação, cultura, creche, lazer, contenção de encostas, segurança e preservação, proteção e recuperação do patrimônio ambiental e cultural.

**§ 2.º** É ainda função social da Cidade a conservação do patrimônio ambiental, arquitetônico e cultural do Município, de cuja preservação, proteção e recuperação cuidará a política urbana.

**Art. 423.** Para cumprir os objetivos e diretrizes da política urbana, o Poder Público poderá intervir na propriedade, visando ao cumprimento de sua função social e agir sobre a oferta do solo, de maneira a impedir sua retenção especulativa.

**Parágrafo único.** O exercício do direito de propriedade e do direito de construir fica condicionado ao disposto nesta Lei Orgânica e no plano diretor e à legislação urbanística aplicável.

**Art. 424.** O plano diretor, respeitadas as funções sociais da Cidade e o bem-estar de seus habitantes, contemplará os objetivos, metas, estratégias e programas da política urbana.

**Art. 425.** O plano diretor, como parte integrante do processo de planejamento e como instrumento da política urbana, tratará o conjunto de ações propostas por esta Lei Orgânica.

**Parágrafo único.** O plano diretor é instru-

mento regulador dos processos de desenvolvimento urbano, servindo de referência a todos os agentes públicos e privados.

**Art. 426.** A participação popular no processo de tomada de decisão e a estrutura administrativa descentralizada do Poder Público são a base da realização da política urbana.

**Art. 427.** O Poder Público garantirá à população os meios de acesso ao conjunto de informações sobre a política urbana, como forma de controle sobre a responsabilidade de suas ações:

**I** — no plano diretor;

**II** — no processo de elaboração e execução orçamentária;

**III** — nos planos de desenvolvimento urbanos e regionais;

**IV** — na definição das localizações industriais;

**V** — nos projetos de infra-estrutura;

**VI** — no acesso ao cadastro atualizado de terras públicas;

**VII** — nas informações referentes à gestão dos serviços públicos.

**Parágrafo único.** O acesso às informações, em linguagem acessível ao cidadão comum, deve ser descentralizado ao âmbito das Regiões Administrativas.

**Art. 428.** A formulação e a administração da política urbana levarão em conta o estado social de necessidade e o disposto no art. 422 desta Lei Orgânica.

Seção II

Do desenvolvimento urbano

Subseção I

Dos preceitos e instrumentos

**Art. 429.** A política de desenvolvimento urbano respeitará os seguintes preceitos:

**I** — provisão dos equipamentos e serviços urbanos em quantidade, qualidade e distribuição espacial, garantindo pleno acesso a todos os cidadãos;

**II** — justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

**III** — ordenação e controle do uso do solo de modo a evitar:

**a)** a ociosidade, subutilização ou não utilização do solo edificável;

**b)** o estabelecimento de atividades consideradas prejudiciais à saúde e nocivas à coletividade;

**c)** espaços adensados inadequadamente em relação à infra-estrutura e aos equipamentos comunitários existentes ou previstos;

**IV** — compatibilização de usos, conjugação de atividades e estímulo à sua complementaridade no

território municipal;

**V** — integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;

**VI** — urbanização, regularização fundiária e titulação das áreas faveladas e de baixa renda, sem remoção dos moradores, salvo quando as condições físicas da área ocupada imponham risco de vida aos seus habitantes, hipótese em que serão seguidas as seguintes regras:

**a)** laudo técnico do órgão responsável;

**b)** participação da comunidade interessada e das entidades representativas na análise e definição das soluções;

**c)** assentamento em localidades próximas dos locais da moradia ou do trabalho, se necessário o remanejamento;

**VII** — regularização de loteamentos irregulares abandonados não titulados e clandestinos em áreas de baixa renda, através da urbanização e titulação, sem prejuízo das ações cabíveis contra o loteador;

**VIII** — preservação das áreas de exploração agrícola e pecuária e estímulo a essas atividades primárias;

**IX** — preservação, proteção e recuperação do meio-ambiente urbano e cultural;

**X** — criação de áreas de especial interesse urbanístico, social, ambiental, turístico e de utilização pública;

**XI** — utilização planejada do território e dos recursos naturais, mediante controle da implantação e do funcionamento de atividades industriais, comerciais, residenciais, agropecuárias e extrativas;

**XII** — criação e delimitação de áreas de crescimento limitado em zonas supersaturadas da Cidade onde não se permitam novas construções e edificações, a não ser as de gabarito e densidade iguais ou inferiores às que forem previamente demolidas no local;

**XIII** — a climatização da cidade;

**XIV** — a racionalização, conservação e economia de energia e combustíveis;

**XV** — a boa qualidade de vida da população.

**Art. 430.** Para assegurar as funções sociais da Cidade e da propriedade, o Poder Público poderá valer-se dos seguintes instrumentos, além de outros que a lei definir:

**I** — de caráter fiscal e financeiro;

**a)** imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, progressivo e diferenciado por zonas, e outros critérios de ocupação e de uso do solo;

**b)** taxas e tarifas diferenciadas por zonas, segundo os serviços oferecidos;

**c)** contribuição de melhoria;

**d)** incentivos e benefícios fiscais;

**e)** recursos públicos destinados especificamente ao desenvolvimento urbano;

**II** — de caráter jurídico-urbanístico:

**a)** desapropriação por interesse social ou utilidade pública;

**b)** servidão administrativa e limitações administrativas;

**c)** tombamento de imóveis;

**d)** declaração de área de preservação ou proteção ambiental;

**e)** concessão real de uso ou domínio;

**f)** concessão de direito real de uso resolúvel;

**g)** lei de parcelamento do solo urbano;

**h)** lei de perímetro urbano;

**i)** código de obras e edificações;

**j)** código de posturas;

**k)** lei de solo criado;

**l)** código de licenciamento e fiscalização;

**III** — de caráter urbanístico-institucional;

**a)** programa de regularização fundiária;

**b)** programas de reserva de áreas para utilização pública;

**c)** programas de assentamentos de população de baixa renda;

**d)** programas de preservação, proteção e recuperação das áreas urbanas;

**IV** — de caráter administrativo:

**a)** subsídios à construção habitacional para a população de baixa renda;

**b)** urbanização de áreas faveladas e loteamentos irregulares e clandestinos, integrando-os aos bairros onde estão situados.

**Art. 431.** O processamento para desapropriação por interesse social e utilidade pública para o atendimento da política urbana e das diretrizes do plano diretor, adotará como valor justo e real da indenização do imóvel desapropriado, o preço do terreno como tal, sem computar os acréscimos da expectativa de lucro ou das mais-valias decorrentes de investimentos públicos na região.

**Art. 432.** O Poder Público, para área incluída no plano diretor, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

**I** — parcelamento ou edificação compulsória, no prazo máximo de um ano, a contar da data de notificação pela Prefeitura ao proprietário do imóvel, devendo a notificação ser averbada no Registro de Imóveis;

**II** — imposto progressivo no tempo, exigível até a aquisição do imóvel pela desapropriação, cuja ação deverá ser proposta no prazo de dois anos contados da data do primeiro lançamento do imposto;

**III** — desapropriação por necessidade ou utilidade pública efetuada mediante justa e prévia indenização em dinheiro, admitida a indenização em títulos da dívida pública somente no caso de interesse social relevante, previstos na Constituição Federal.

**Art. 433.** A alienação de imóvel, posterior à data da notificação, não interrompe o prazo fixado para parcelamento e edificação compulsórios.

**Art. 434.** O imposto progressivo, a contribuição de melhoria e a edificação compulsória não incidirão sobre terreno de até duzentos e cinquenta metros quadrados cujos proprietários não tenham outro imóvel.

**Art. 435.** O abuso de direito pelo proprietário urbano acarretará sanções administrativas, além das civis e criminais, conforme definido em lei.

**Art. 436.** É reconhecido o direito de vizinhança, seja pela aplicação da lei civil, seja pelas disposições desta Lei Orgânica e, especialmente, quanto ao licenciamento de obras no Município, pelo atendimento do seguinte:

**I** — qualquer requerimento de licença para construção de obra nova ou modificação que implique a construção de pavimentos exigirá a notificação, por edital e por via postal, dos proprietários e dos moradores dos imóveis lindeiros, contendo descrição sucinta da área total edificável, do índice de aproveitamento do terreno e do número de pavimentos e de unidades por pavimentos e no total; [*Declarada a Inconstitucionalidade pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça — Representação n.º 12/90 — Acórdão de 18/03/92 — Publicada no "Diário Oficial" do Estado do Rio de Janeiro — Poder Judiciário.*]

**II** — é assegurado aos proprietários e moradores dos imóveis lindeiros o direito de intervir no processo para verificar e exigir adequação do projeto à legislação em vigor;

**III** — a consulta ao processo se fará diretamente pelos interessados ou por terceiros legalmente qualificados, os quais poderão manifestar-se a respeito da observância, no projeto, dos requisitos legais;

**IV** — a expedição da licença ficará condicionada à decisão, pela autoridade competente, das impugnações apresentadas.

**§ 1.º** O direito de vizinhança instituído neste artigo poderá ser exercido simultaneamente pelos proprietários lindeiros ou, em substituição a estes, por associação de moradores legalmente registrada após assembleia que, especialmente convocada, se manifeste pelo exercício desse direito.

**§ 2.º** Fica o Poder Público obrigado, no ato de expedição da licença, a publicar edital, para conhecimento de terceiros, do projeto licenciado, com as indicações mínimas referidas no inciso I.

**§ 3.º** O descumprimento das disposições deste artigo implica o cancelamento automático da licença ou sua denegação, além de responsabilizar a autoridade administrativa concedente da licença, de acordo com a sua hierarquia, por infração político-administrativa ou falta grave. [*Declarada a Inconstitucionalidade pelo Órgão Especial do Tribunal*

*de Justiça — Representação n.º 15/90 — Acórdão de 01/08/94 — Publicada no "Diário Oficial" do Estado do Rio de Janeiro — Poder Judiciário.*]

## Subseção II

### Dos assentamentos e das edificações

**Art. 437.** As terras públicas não utilizadas ou subutilizadas serão prioritariamente destinadas a assentamentos de população de baixa renda e à instalação de equipamentos urbanos de uso coletivo.

**Parágrafo único.** Nos assentamentos em terras públicas e ocupadas por população de baixa renda ou em terras não utilizadas e subutilizadas, o domínio ou a concessão real de uso será concedido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. [*Redação da Emenda à Lei Orgânica n.º 13, de 2002, publicada no DCM de 05/07/2002.*]

**Art. 438.** Nos processos de regularização fundiária, o Município proporcionará à população de baixa renda assistência jurídica através de órgão próprio ou de convênio com entidades reconhecidas pela comunidade que já tenham experiência na prestação desse serviço.

**Art. 439.** O ato de reconhecimento de logradouro de uso da população não importará a aceitação da obra ou aprovação do parcelamento do solo, nem dispensa do cumprimento das obrigações legais os proprietários, loteadores e demais responsáveis.

**Parágrafo único.** A prestação de serviços públicos à comunidade de baixa renda independe do reconhecimento de logradouros e da regularização urbanística ou registrária das áreas e de suas construções.

**Art. 440.** Incumbe ao Poder Público elaborar e executar programas de construção de moradias populares e garantir condições habitacionais e de infra-estrutura urbana, em especial as de saneamento básico e transporte.

**§ 1.º** Para esse fim, o Poder Público apoiará:

**I** — a criação de cooperativas e outras formas de organização que tenham por objetivo a realização de programas de construção de moradias populares;

**II** — a pesquisa e a aplicação de soluções tecnológicas e urbanísticas, alternativas ou autônomas, para programas habitacionais e de saneamento básico para a população de baixa renda, garantindo-lhes assistência técnica.

**§ 2.º** As entidades comunitárias e as associações de trabalhadores terão participação garantida na elaboração desses programas.

**§ 3.º** O orçamento do Município incluirá, obrigatoriamente, dotações destinadas aos programas de moradia popular.

**Art. 441.** Os direitos decorrentes da concessão da licença para lotear, parcelar a terra, edificar ou construir cessarão se não for atendida qualquer destas condições:

**I** — execução total das fundações da edificação em dezoito meses, a contar da data de aprovação do projeto;

**II** — não conclusão das obras constantes do projeto aprovado em trinta e seis meses, a contar de sua aprovação;

**III** — não conclusão das obras constantes do projeto de loteamento aprovado em vinte e quatro meses, a contar da data de sua aprovação.

**Art. 442.** O Município adotará os procedimentos criminais e cíveis cabíveis contra aquele que, proprietário ou não de áreas ou glebas urbanas, parcelar a terra, abrir ruas, construir, vender ou receber qualquer tipo de pagamento de terceiros pela ocupação do lote ou da construção sem autorização da autoridade competente.

**Art. 443.** Qualquer construção ou atividade de urbanização executada sem autorização ou licença é sujeita à interdição, embargo ou demolição, nos termos da legislação pertinente, excetuadas aquelas localizadas nas áreas de regularização fundiária conforme previsto em legislação específica.

**Art. 444.** A autorização para implantação de empreendimentos imobiliários e industriais com a instalação de equipamentos urbanos e de infraestrutura modificadores do meio ambiente, por iniciativa do Poder Público ou da iniciativa privada, será precedida de realização de estudos e avaliação de impacto ambiental e urbanístico.

**§ 1.º** A responsabilidade administrativa para a realização do estudo, contratado após licitação, é do órgão a que compete a autorização, cabendo o ônus do contrato a quem postular.

**§ 2.º** O relatório será submetido à apreciação técnica da administração.

**§ 3.º** É garantido o direito de acesso ao relatório, em audiências públicas, e de sua contestação às entidades representativas da sociedade civil.

**Art. 445.** Qualquer projeto de edificação multifamiliar ou destinado à empreendimentos industriais ou comerciais, de iniciativa privada ou pública, encaminhado aos órgãos públicos, para apreciação e aprovação, será acompanhado de relatório de impacto de vizinhança, contendo, no mínimo, os seguintes aspectos de interferência da obra sobre:

**I** — o meio ambiente natural e construído;

**II** — a infra-estrutura urbana relativa à rede de água e esgoto, gás, telefonia e energia elétrica;

**III** — o sistema viário;

**IV** — o nível de ruído, de qualidade do ar e qualidade visual;

**V** — as características sócio-culturais da comunidade.

**Parágrafo único.** Os órgãos públicos afetos a cada item que compõem o relatório de impacto de vizinhança responsabilizar-se-ão pela veracidade das informações contidas nos respectivos pareceres.

**Art. 446.** O Poder Público é obrigado a emitir, no ato da aceitação da obra, o certificado de sua qualidade, segundo o estabelecido em lei. [*Declarada a Inconstitucionalidade do art. 446 pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça — Representação n.º 12/90 — Acórdão de 18/03/92 — Publicada no "Diário Oficial" do Estado do Rio de Janeiro — Poder Judiciário.*]

**Art. 447.** O projeto apresentado ao órgão público competente para a sua aprovação será fixado em local de fácil acesso público, na Região Administrativa em que se situa o terreno a ser construído.

**§ 1.º** Os editais de divulgação do projeto deverão conter informações que esclareçam suas características e seu conteúdo.

**§ 2.º** As cópias com descrição do projeto deverão ser fornecidas gratuitamente às associações de moradores da área ou das federações municipal ou estadual correspondentes, em caso de inexistência de associação local. [*Declarada a Inconstitucionalidade do parágrafo 2.º pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça — Representação n.º 12/90 — Acórdão de 18/03/92 — Publicada no "Diário Oficial" do Estado do Rio de Janeiro — Poder Judiciário.*]

**§ 3.º** A partir da divulgação do projeto, o órgão público competente estabelecerá o prazo limite, nunca inferior a vinte e cinco dias úteis, para que a associação de moradores da área emita seu parecer, entregue sob a forma documental.

**§ 4.º** O órgão público competente realizará audiência pública, quando solicitada pela associação de moradores local, dentro dos prazos fixados no parágrafo anterior, com a finalidade de obter informações suplementares sobre o projeto em apreciação.

**Art. 448.** Qualquer edificação colada nas divisas não poderá ultrapassar a altura de doze metros, seja qual for o uso da edificação ou do pavimento, admitidas as exceções que a lei estabelecer.

**Art. 449.** É vedada a instituição pelo Poder Executivo de estrutura ou órgão, colegiado ou não, que tenha por objetivo a elaboração de normas ou a prerrogativa de interpretar a legislação de uso e ocupação do solo e criar ou atribuir direito ou obrigação nela não previstos ou admitidos.

**Parágrafo único.** A violação do disposto neste artigo constitui infração político-administrativa da autoridade por ela responsável, por ação ou omissão.

### Subseção III

#### Disposições especiais

**Art. 450.** O Poder Executivo manterá, atualizando-o permanentemente, cadastro municipal de

logradouros, do qual constarão informações sobre a localização, extensão, data de reconhecimento, quando efetuado, evolução histórica, serviços urbanos existentes e inexistentes, data de implantação dos serviços ou equipamentos urbanos e outros dados acerca da situação legal, urbana e fiscal de cada logradouro, seja reconhecido ou não.

**§ 1.º** Cada Região Administrativa fica obrigada a manter atualizados os cadastros de todos os imóveis e logradouros de sua circunscrição e colocá-los à disposição das associações de moradores ou de qualquer cidadão.

**§ 2.º** É livre o acesso das associações de moradores e de qualquer do povo às informações constantes do cadastro municipal de logradouros e às cópias existentes nas Administrações Regionais.

**§ 3.º** A sonogação, a restrição ou o embaraço ao acesso, ao cadastro ou às suas cópias, na forma do disposto nos §§ 1.º e 2.º, constituem falta grave do servidor que lhes der causa.

**Art. 451.** A requerimento de associações de moradores, a Prefeitura cederá espaço em áreas públicas ou em terrenos de propriedade do Município para a construção de edificação destinada à implantação de telefone público, telefone comunitário ou central telefônica comunitária.

**§ 1.º** São condições essenciais para a obtenção da cessão que a associação:

**I** — seja registrada no Registro de Pessoas Jurídicas;

**II** — conte com diretoria eleita na forma que seu estatuto prescrever;

**III** — tenha em seu corpo social pelo menos dez por cento dos moradores da área em que se situe o espaço pleiteado.

**§ 2.º** A edificação será feita com base em projeto previamente aprovado pela Prefeitura, através da respectiva Administração Regional e que preserve as condições urbanas ou ambientais da área onde se situa o espaço pleiteado.

**§ 3.º** A cessão será feita por prazo não superior a cinco anos, prorrogável sucessivamente a requerimento do cessionário.

**§ 4.º** As despesas de construção da edificação correrão por conta da associação favorecida pela cessão.

**§ 5.º** O espaço cedido só poderá ser utilizado para os fins definidos neste artigo, sob pena de revogação da cessão.

**§ 6.º** Na hipótese prevista no parágrafo anterior, a Prefeitura, após publicado o ato de revogação da cessão, procederá à demolição da edificação.

### Seção III

#### Do plano diretor

**Art. 452.** O plano diretor, aprovado pela Câ-

mara Municipal, é o instrumento básico da política urbana.

**§ 1.º** O plano diretor é parte integrante do processo contínuo de planejamento municipal, abrangendo a totalidade do território do Município e contendo diretrizes de uso e ocupação do solo, zoneamento, índices urbanísticos e áreas de especial interesse, articuladas com as econômico-financeiras e administrativas.

**§ 2.º** É atribuição do Poder Executivo conduzir, no âmbito do processo de planejamento municipal, as fases de discussão e elaboração do plano diretor, bem como a sua posterior implementação.

**§ 3.º** É garantida a participação popular através de entidades representativas da comunidade, nas fases de elaboração, implementação, acompanhamento e avaliação do plano diretor.

**§ 4.º** O plano diretor será proposto pelo Poder Executivo e aprovado pela Câmara Municipal, na forma do art. 70.

**Art. 453.** O processo de elaboração do plano diretor contemplará as seguintes etapas sucessivas:

**I** — definição dos problemas prioritários do desenvolvimento urbano local e dos objetivos e diretrizes para o seu tratamento;

**II** — definição dos programas, normas e projetos a serem elaborados e implementados;

**III** — definição do orçamento municipal para o desenvolvimento urbano, juntamente com as metas, programas e projetos a serem implementados pelo Poder Executivo.

**Art. 454.** O plano diretor conterá disposições que assegurem a preservação do perfil das edificações de sítios e logradouros de importância especial para a fisionomia urbana tradicional da Cidade, através da manutenção do gabarito neles predominante em 5 de outubro de 1989.

**Art. 455.** Os objetivos e diretrizes do plano diretor constarão, obrigatoriamente, do plano plurianual e serão contemplados na lei de diretrizes orçamentárias. [*Redação da Emenda à Lei Orgânica n.º 12, de 2002, publicada no DCM de 05/07/2002.*]

**Art. 456.** A destinação do patrimônio imobiliário será compatibilizada com a política de desenvolvimento urbano expressa nesta Lei Orgânica e no plano diretor.

### Seção IV

#### Das responsabilidades sociais

**Art. 457.** O Poder Executivo manterá política de modernização e atualização de seus sistemas administrativos, para garantir a circulação da informação no processo de elaboração e execução da política urbana e atender às consultas tanto dos demais setores da administração pública municipal como dos cidadãos.

**Art. 458.** Todo cidadão tem o direito de ser informado dos atos do Poder Público em relação à política urbana.

**Parágrafo único.** O Poder Público garantirá os meios para que a informação chegue aos cidadãos, dando-lhes condições de discutir os problemas urbanos e participar de suas soluções.

**Art. 459.** O Poder Público manterá fundo municipal de desenvolvimento urbano destinado à implementação de programas e projetos referentes à administração da política urbana, sendo vedada sua utilização para pagamento de pessoal da administração direta e indireta e de encargos financeiros estranhos à sua aplicação.

**Parágrafo único.** É vedada a remuneração, a qualquer título, aos membros do fundo, sendo a participação de cada considerada como relevante serviço público.

## CAPÍTULO VI

### Do meio ambiente

#### Seção I

##### Dos princípios gerais

**Art. 460.** Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, patrimônio comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se à coletividade e em especial ao Poder Público o dever de defendê-lo, garantida sua conservação, recuperação e proteção em benefício das gerações atuais e futuras.

**Art. 461.** Visando à defesa dos princípios a que se refere o artigo anterior, incumbe ao Poder Público:

**I** — estabelecer legislação apropriada, na forma do disposto no art. 30, I e II, da Constituição da República;

**II** — definir política setorial específica, assegurando a coordenação adequada dos órgãos direta ou indiretamente encarregados de sua implementação;

**III** — zelar pela utilização racional e sustentada dos recursos naturais, e, em particular, pela integridade do patrimônio ecológico, paisagístico, histórico, arquitetônico, cultural e arqueológico;

**IV** — proteger a fauna e flora silvestres, em especial as espécies em risco de extinção, as vulneráveis e raras, preservando e assegurando as condições para sua reprodução, reprimindo a caça, a extração, a captura, a matança, a coleção, o transporte e a comercialização de animais capturados na natureza e consumo de seus espécimes e subprodutos e vedadas as práticas que submetam os animais nestes compreendidos também os exóticos e domésticos, a tratamento desnaturalado;

**V** — controlar, monitorar e fiscalizar as insta-

lações, equipamentos e atividades que comportem risco efetivo ou potencial para a qualidade de vida e o meio ambiente;

**VI** — estimular a utilização de fontes energéticas alternativas não poluidoras, provenientes, de preferência, do Município ou do Estado e, em particular, do gás natural e do biogás para fins automotivos, e de equipamentos e sistemas de aproveitamento da energia solar e eólica;

**VII** — promover a proteção das águas contra ações que possam comprometer o seu uso, atual ou futuro;

**VIII** — proteger os recursos hídricos, minimizando a erosão e a sedimentação;

**IX** — efetuar levantamento dos recursos hídricos, incluindo os do subsolo, para posterior compatibilização entre os seus usos múltiplos efetivos e potenciais com ênfase no desenvolvimento e no emprego de métodos e critérios de avaliação da qualidade das águas;

**X** — estimular e promover o reflorestamento ecológico em áreas degradadas, sempre que possível com a participação comunitária, através de planos e programas de longo prazo, objetivando especialmente:

**a)** a proteção das bacias hidrográficas, dos estuários, das nascentes, das restingas, dos manguezais e dos terrenos sujeitos a erosão ou inundações;

**b)** a fixação de dunas;

**c)** a recomposição paisagística e ecológica;

**d)** a reprodução natural da biota;

**e)** a estabilização das encostas;

**f)** a manutenção de índices indispensáveis de cobertura vegetal, para o cumprimento do disposto nas alíneas anteriores;

**XI** — promover os meios necessários para evitar a pesca predatória;

**XII** — disciplinar as atividades turísticas, compatibilizando-as com a preservação de suas paisagens e dos recursos naturais;

**XIII** — garantir a limpeza e a qualidade da areia e da água das praias, a integridade da paisagem natural e o direito ao sol;

**XIV** — garantir a limpeza e a qualidade dos bens públicos.

**Parágrafo único.** O Município manterá permanente fiscalização e controle sobre os veículos de que trata o inciso VI, que só poderão trafegar com equipamentos antipoluentes que eliminem ou diminuam ao mínimo o impacto nocivo dos gases da combustão.

**Art. 462.** São instrumentos de execução da política de meio ambiente estabelecida nesta Lei Orgânica:

**I** — a fixação de normas e padrões como condição para o licenciamento de atividades potencialmente poluidoras;

**II** — a permanente fiscalização do cumprimento das normas e padrões ambientais estabelecidos na legislação federal, estadual e municipal;

**III** — a criação de unidades de conservação, tais como áreas de preservação permanente, de proteção ambiental, de relevante interesse ecológico ou cultural, parques municipais, reservas biológicas e estações ecológicas;

**IV** — o tombamento de bens;

**V** — a sinalização ecológica.

**Parágrafo único.** As disposições dos incisos III e IV poderão ser aplicadas por lei ou por ato do Poder Executivo.

## Seção II

Do controle e da preservação do meio ambiente

**Art. 463.** São instrumentos, meios e obrigações de responsabilidade do Poder Público para preservar e controlar o meio ambiente:

**I** — celebração de convênios com universidades, centros de pesquisa, associações civis e organizações sindicais nos esforços para garantir e aprimorar o gerenciamento ambiental;

**II** — adoção das áreas das bacias e sub-bacias hidrográficas como unidades de planejamento e execução de planos, programas e projetos;

**III** — estímulo à pesquisa, desenvolvimento e utilização de:

**a)** tecnologias poupadoras de energia;

**b)** fontes energéticas alternativas, em particular do gás natural e do biogás para fins automotivos;

**c)** equipamentos e sistemas de aproveitamento da energia solar e eólica;

**IV** — concessão de incentivos fiscais e tributários, conforme estabelecido em lei, àqueles que:

**a)** implantem tecnologias de produção ou de controle que possibilitem a redução das emissões poluentes a níveis significativamente abaixo dos padrões em vigor;

**b)** adotem fontes energéticas alternativas menos poluentes;

**V** — execução de políticas setoriais, com a participação orientada da comunidade, visando à coleta seletiva, transporte, tratamento e disposição final de resíduos urbanos, patológicos e industriais, com ênfase nos processos que envolvam sua reciclagem;

**VI** — registro, acompanhamento e fiscalização das concessões de direitos de pesquisa e exploração de recursos hídricos e minerais no território municipal, condicionadas à autorização da Câmara Municipal;

**VII** — implantação descentralizada de usinas de processamento e reprocessamento de resíduos urbanos visando a neutralizar ou eliminar impactos ambientais;

**VIII** — determinação de realização periódica, por instituições científicas idôneas, de auditorias nos sistemas de controle de poluição e prevenção de riscos de acidentes nas instalações de atividades de significativo potencial poluidor, incluindo a avaliação detalhada dos efeitos de sua operação sobre a qualidade física, química e biológica do meio ambiente e sobre as populações, às expensas dos responsáveis por sua ocorrência;

**IX** — manutenção e defesa das áreas de preservação permanente, assim entendidas aquelas que, pelas suas condições fisiográficas, geológicas, hidrológicas, biológicas ou climatológicas, formam um ecossistema de importância no meio ambiente natural, destacando-se:

**a)** os manguezais, as áreas estuarinas e as restingas;

**b)** as nascentes e as faixas marginais de proteção de águas superficiais;

**c)** a cobertura vegetal que contribua para a estabilidade das encostas sujeitas à erosão e deslizamentos ou para fixação de dunas;

**d)** as áreas que abriguem exemplares raros, ameaçados de extinção ou insuficientemente conhecidos da flora e da fauna, bem como aquelas que sirvam como local de pouso, abrigo ou reprodução de espécies;

**e)** os bens naturais a seguir, além de outros que a lei definir:

**1** — os bosques da Barra e da Freguesia;

**2** — a Floresta da Tijuca;

**3** — as Lagoas da Tijuca, de Jacarepaguá, de Marapendi, do Camorim, Lagoinha e Rodrigo de Freitas;

**4** — as localidades de Grumari e Prainha;

**5** — os Maciços da Tijuca e da Pedra Branca;

**6** — os Morros do Silvério e Dois Irmãos;

**7** — a Serra do Mendanha;

**8** — as Pedras Bonita, da Gávea, de Itaúna e do Arpoador;

**9** — a Fazendinha do IAPI da Penha;

**f)** as lagoas, lagos e lagunas;

**g)** os parques, reservas ecológicas e biológicas, estações ecológicas e bosques públicos;

**h)** as cavidades naturais subterrâneas, inclusive cavernas;

**i)** as áreas ocupadas por instalações militares na orla marítima;

**X** — criação de mecanismos de entrosamento com outras instâncias do Poder Público das competências e da autonomia municipal;

**XI** — criação de unidades de conservação representativas dos ecossistemas originais de seu espaço territorial, vedada qualquer utilização ou atividade que comprometa seus atributos essenciais, sendo a sua alteração e supressão permitidas somente através de lei;

**XII** — instituição de limitações administrati-

vas ao uso de áreas privadas, objetivando a proteção de ecossistemas, de unidades de conservação e da qualidade de vida.

**§ 1.º** A iniciativa do Poder Público de criação de unidades de conservação de que trata o inciso XI, com a finalidade de preservar a integridade de exemplares dos ecossistemas, será imediatamente seguida dos procedimentos necessários à regularização fundiária, sinalização ecológica, demarcação e implantação de estruturas de fiscalização adequadas.

**§ 2.º** O Poder Público, no que se refere ao inciso XI, estimulará a criação e a manutenção de unidades de conservação privadas, principalmente quando for assegurado o acesso de pesquisadores e de visitantes, de acordo com suas características e na forma do plano diretor.

**§ 3.º** As limitações administrativas a que se refere o inciso XII serão averbadas no Registro de Imóveis no prazo máximo de três meses contados de sua instituição.

**§ 4.º** A pesquisa e a exploração a que se refere o inciso VI deste artigo serão precedidas de licenciamento do órgão municipal competente.

**§ 5.º** É vedada a afixação de engenhos publicitários de qualquer natureza:

**I** — a menos de 200 metros de emboques de túneis e de pontes, viadutos e passarelas;

**II** — na orla marítima e na faixa de domínio de lagoas;

**III** — em encostas de morros, habitados ou não;

**IV** — em áreas florestadas;

**V** — na faixa de domínio de estradas municipais, estaduais e federais.

**§ 6.º** Para efeito do parágrafo anterior, entende-se como faixa de domínio das estradas o espaço de quinze metros situado nas margens de seu leito.

**§ 7.º** Fica afastada a vedação do inciso II do § 5.º, caso venha o Município a sediar eventos esportivos de caráter internacional, reconhecidos pelo Comitê Olímpico Brasileiro, ficando a afixação de engenhos publicitários na orla marítima autorizada apenas durante o período de realização de tais eventos e na sua área e no seu entorno, na forma da lei. [Parágrafo acrescentado pela Emenda n.º 9, de 2001, publicado no DCM n.º 60, de 28/03/2001 e republicado no DCM n.º 63, de 02/04/2001.]

**Art. 464.** O Poder Executivo é obrigado a manter a sinalização de advertência nos locais de despejo de esgotos sanitários, industriais ou patológicos, com o fim de esclarecer a população sobre a sua existência e os perigos para a saúde.

**Art. 465.** São vedadas:

**I** — a fabricação, comercialização, transporte, armazenamento e utilização de armas químicas e biológicas;

**II** — a instalação de depósitos de explosivos,

para uso civil ou militar, a menos de dois quilômetros de áreas habitadas e nas vias de tráfego permanente.

**Art. 466.** Não será permitido o ingresso ou a circulação, nos limites da Cidade, de veículos de transporte, coletivo ou não, cujas condições de funcionamento sejam fator de poluição.

**Art. 467.** Não serão permitidas a concessão de licenças e autorizações, provisórias ou a título precário, para instalação de engenhos publicitários de qualquer natureza que vedem a visão de áreas verdes, praias, lagos, rios, riachos, ilhas, praças e curvas de logradouros públicos ou que coloquem em risco a vida ou segurança da população.

**Art. 468.** Na proteção ao meio ambiente serão considerados os elementos naturais e culturais que constituem a paisagem urbana, tendo por objetivo preservar, melhorar e recuperar a qualidade ambiental.

**§ 1.º** Entendem-se por elementos naturais o ar, a água, o solo, o subsolo, a fauna, a flora, os rios, as lagoas, os sistemas lagunares, o mar e suas margens e orlas, os morros e as formações rochosas.

**§ 2.º** Entendem-se por elementos culturais as edificações, as construções, as obras de arte, os monumentos e o mobiliário urbano.

**Art. 469.** O Município destinará o uso dos recursos hídricos naturais prioritariamente a:

**I** — abastecimento de água;

**II** — dessedentação de animais;

**III** — irrigação.

**Parágrafo único.** Os usos secundários respeitarão os referidos nos incisos I a III.

**Art. 470.** O município reduzirá ao mínimo a aquisição e utilização de material não reciclável e não biodegradável.

**Parágrafo único.** O Município é responsável pela informação e educação da população, entidades privadas e estabelecimentos quanto ao uso dos materiais referidos neste artigo.

**Art. 471.** São consideradas áreas de relevante interesse ecológico para fins de proteção, na forma desta Lei Orgânica, visando à sua conservação, restauração ou recuperação:

**I** — os sítios e acidentes naturais adequados ao lazer;

**II** — a Baía de Guanabara;

**III** — a Baía de Sepetiba;

**IV** — as florestas do Município.

**§ 1.º** Poderão ainda ser consideradas áreas para fins de proteção, as de influência de indústrias potencialmente poluidoras, com o objetivo de controlar a ocupação residencial no seu entorno.

**§ 2.º** A lei definirá as áreas de relevante interesse ecológico, para fins de proteção.



## Seção III

## Das obrigações do poder público

**Art. 472.** O Poder Público é obrigado a:

**I** — divulgar, anualmente, os planos, programas e metas para a recuperação da qualidade ambiental, incluindo informações detalhadas sobre a alocação de recursos humanos e financeiros, bem como relatório de atividades e desempenho relativo ao período anterior;

**II** — garantir amplo acesso dos interessados às informações sobre fontes e causas de poluição e de degradação ambiental, os níveis de poluição, qualidade do meio ambiente, situações de risco de acidentes e a presença de substâncias potencialmente danosas à saúde na água potável, nos alimentos e nas areias das praias;

**III** — impedir a implantação e a ampliação de atividades poluidoras cujas emissões possam causar ao meio ambiente condições em desacordo com as normas e padrões de qualidade ambiental;

**IV** — proibir a estocagem, a circulação e o comércio de alimentos ou insumos oriundos de áreas contaminadas;

**V** — condicionar a implantação de instalações e atividades, efetiva ou potencialmente causadoras de alteração no meio ambiente e na qualidade de vida, à prévia elaboração de estudo de impacto ambiental, relatório de impacto ambiental (Rima) e impacto ocupacional, que terão ampla publicidade e serão submetidos ao Conselho Municipal de Meio Ambiente, ouvida a sociedade civil em audiências públicas e informando-se aos interessados que o solicitarem no prazo de dez dias;

**VI** — condicionar a implantação dos dispositivos de captação e represamento de água, voltados para o aproveitamento hídrico, de forma a impedir impactos irreversíveis sobre o meio ambiente e sobre populações tanto a montante como a jusante do local de captação;

**VII** — não permitir, nas áreas de preservação permanente, atividades que contribuam para descaracterizar ou prejudicar seus atributos e funções essenciais, excetuadas aquelas destinadas a recuperá-las e assegurar sua proteção, mediante prévia autorização dos órgãos municipais competentes;

**VIII** — proibir a introdução no meio ambiente de substâncias cancerígenas, mutagênicas e teratogênicas, e que afetem a camada de ozônio além dos limites e das condições permitidas pelos regulamentos dos órgãos de saúde e controle ambiental;

**IX** — providenciar com vista à manutenção dos ruídos urbanos em níveis condizentes com a tranqüilidade pública;

**X** — interditar, a bem da tranqüilidade pública, estabelecimentos recreativos, industriais ou comerciais que, situados em área residencial ur-

banas, a pequena distância de habitações ocupadas, desenvolvam, sem dispor de instalações e meios adequados ao isolamento e à contenção de ruídos, atividades que possam perturbar, mediante poluição sonora, o sossego dos moradores locais.

**Art. 473.** Para a melhoria da qualidade do meio urbano, incumbe ao Poder Público:

**I** — implantar e manter hortos florestais destinados à recomposição da flora nativa e da produção de espécies diversas destinadas à arborização de logradouros públicos;

**II** — promover ampla urbanização dos logradouros públicos da área urbana, utilizando cinquenta por cento de espécies frutíferas, bem como repor e substituir os espécimes doentes ou em processo de deterioração ou morte;

**III** — garantir a participação da comunidade local organizada e o acompanhamento de técnicos especializados nos projetos de praças, parques e jardins.

**Art. 474.** Caberá ao Município, no intuito de evitar a poluição visual, criar medidas de proteção ambiental através de legislação que promova defesa da paisagem, especialmente no que se refere ao mobiliário urbano, à publicidade e ao empacotamento.

**Art. 475.** É dever de todos preservar as coberturas florestais nativas ou recuperadas existentes no Município, consideradas indispensáveis ao processo de desenvolvimento equilibrado e à sadia qualidade de vida de seus habitantes.

**Parágrafo único.** É vedada a redução, a qualquer título ou pretexto, das áreas referidas neste artigo.

**Art. 476.** Todos os cidadãos têm o direito de denunciar à Procuradoria-Geral do Município infrações às normas de proteção ambiental e toda degradação do meio ambiente que determine perda de vida ou danos à saúde individual ou coletiva.

**Parágrafo único.** Cabe obrigatoriamente à Procuradoria-Geral do Município promover ação civil ou criminal própria, sob pena de responsabilidade.

**Art. 477.** Os serviços de derrubada de árvores somente poderão ser efetuados mediante prévia autorização do órgão ambiental e sob sua orientação.

**Art. 478.** É dever de todo servidor público envolvido na execução da política municipal de meio ambiente que tiver conhecimento de infrações às normas e padrões de proteção ambiental comunicar o fato ao Ministério Público e à Procuradoria-Geral do Município, para instauração de inquérito, indicando os respectivos elementos de convicção, sob pena de responsabilidade funcional.

**Parágrafo único.** Concluindo o inquérito civil pela procedência da denúncia, o Município ajuizará ação civil pública por danos ao meio ambiente no prazo máximo de trinta dias a contar do recebi-

mento da denúncia, sempre que o Ministério Público não o fizer.

**Art. 479.** O licenciamento da atividade de lavra de jazidas minerais dependerá de prévia prestação de caução que corresponda ao custo total da recuperação do meio ambiente degradado, de acordo com a solução técnica exigida pelo órgão público competente, na forma da lei.

#### Seção IV

##### Dos instrumentos de sanção

**Art. 480.** Os responsáveis por atividades causadoras de degradação ambiental arcarão integralmente com os custos de monitoragem, controle e recuperação das alterações do meio ambiente decorrentes de seu exercício, sem prejuízo da aplicação de penalidades administrativas e da responsabilidade civil.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo incluirá a imposição de taxa pelo exercício do poder de polícia proporcional aos seus custos totais e vinculada à sua operacionalização.

**Art. 481.** As infrações à legislação municipal de proteção ao meio ambiente serão objeto das seguintes sanções administrativas:

**I** — multa diária, observados, em qualquer caso, os limites máximos estabelecidos em lei federal e aplicável somente quando ainda não houver sido imposta por outro ente da Federação;

**II** — negativa, quando requerida, de licença para localização e funcionamento de outro estabelecimento pertencente à mesma pessoa titular do estabelecimento poluidor.

**III** — perda, restrição ou negativa de concessão de incentivos e benefícios fiscais ou creditícios de qualquer espécie concedidos pelo Poder Público àqueles que hajam infringido normas e padrões de prática ambiental, nos cinco anos anteriores à data da concessão.

**IV** — suspensão temporária da atividade do estabelecimento;

**V** — negativa de renovação de licença para localização e funcionamento do estabelecimento ou cancelamento da licença anteriormente concedida e fechamento do estabelecimento.

**§ 1.º** As empresas permissionárias ou concessionárias de serviço público são passíveis de, além das sanções previstas nos incisos deste artigo, não terem suas permissões ou concessões renovadas nos casos de infrações persistentes, intencionais ou por omissão.

**§ 2.º** As sanções previstas nos incisos deste artigo serão aplicadas em caráter sucessivo e cumulativo, conforme o que dispuser regulamento, excetuada a do inciso II, que poderá ser aplicada simultaneamente com a do inciso I.

**§ 3.º** As penalidades previstas nos incisos IV e V poderão ser impostas diretamente pelo Município sempre que se tratar de atividade poluidora de qualquer espécie não licenciada pelo órgão competente do Poder Público estadual, nos termos do art. 10 da Lei Federal n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981.

**§ 4.º** Estando o estabelecimento poluidor no exercício da atividade licenciada, conforme referido no parágrafo anterior, a aplicação das sanções será requerida pelo Município às autoridades federais ou estaduais competentes, de acordo com o estabelecido nos arts. 15 e 16 da Lei Federal n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981.

## CAPÍTULO VII

### Do saneamento básico

#### Seção I

##### Disposições gerais

**Art. 482.** O Município, em consonância com sua política urbana, o plano diretor e o plano plurianual, manterá programa anual de saneamento básico, para execução com seus recursos e, mediante convênio, com recursos da União e do Estado. [*Redação da Emenda à Lei Orgânica n.º 12, de 2002, publicada no DCM de 05/07/2002.*]

**§ 1.º** Consideram-se como saneamento básico os serviços referentes à:

**I** — captação, adução, tratamento e abastecimento de água;

**II** — adução e tratamento dos esgotos sanitários;

**III** — limpeza urbana.

**§ 2.º** Os serviços a que se refere este artigo poderão ser delegados a outros, através de regulamentação, quando o município não tiver condições de executá-los, respeitado o previsto no art. 148.

**Art. 483.** Para ações conjuntas relacionadas com saneamento básico, controle da poluição ambiental e preservação dos recursos hídricos, o Município poderá participar de convênio ou instrumento congênere com órgãos metropolitanos do Estado ou da União.

**Art. 484.** O Poder Público executará programas de educação sanitária, de modo a suplementar a prestação de serviços de saneamento básico, isoladamente ou em conjunto com organizações públicas de outras esferas de governo ou entidades privadas.

**Art. 485.** A Prefeitura, por iniciativa própria ou a requerimento de qualquer do povo, procederá à interdição imediata do loteamento regular, irregular ou clandestino em que se constatar a venda de lotes ou terrenos sem prévia implantação de

rede de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e drenagem de águas pluviais, aprovados pelos órgãos competentes.

§ 1.º Consumada a interdição, o Poder Executivo, através da Procuradoria-Geral do Município oficiará ao Ministério Público do Estado para responsabilização criminal do loteador e de seus prepostos e agentes.

§ 2.º Constitui falta grave do Secretário Municipal competente e do Procurador-Geral do Município o retardamento ou a negligência no cumprimento das disposições deste artigo e seu § 1.º

§ 3.º Ao Poder Executivo é vedada a aprovação de qualquer parcelamento em área onde não esteja assegurada a capacidade técnica de prestação dos serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.

## Seção II

### Da proteção dos corpos hídricos

**Art. 486.** Os lançamentos finais dos sistemas públicos e particulares de coletas de esgotamento sanitário em corpos hídricos receptores deverão ser precedidos de tratamento adequado.

§ 1.º Para efeitos deste artigo consideram-se corpos hídricos receptores todas as águas que, em seu estado natural, são utilizadas para o lançamento de esgotos sanitários.

§ 2.º Fica excluído da obrigação definida neste artigo o lançamento de esgotos sanitários em águas de lagoas de estabilização especialmente reservadas para este fim.

§ 3.º O lançamento de esgotos em lagos, lagoas, lagunas e reservatórios deverá ser precedido de tratamento adequado.

**Art. 487.** É vedada a implantação de sistemas de coleta conjunta de águas pluviais e esgotos domésticos, patológicos ou industriais.

**Parágrafo único.** As atividades poluidoras deverão dispor de bacias de contenção para as águas de drenagem, de forma a assegurar seu tratamento adequado, quando necessário, a critério do órgão de controle ambiental.

**Art. 488.** As edificações somente serão licenciadas se comprovada a existência de redes de esgoto sanitário e de estação de tratamento ou de lagoa de estabilização capacitadas para o atendimento das necessidades de esgotamento sanitário a serem criadas.

§ 1.º Caso inexista o sistema de esgotamento sanitário, caberá ao incorporador prover toda a infra-estrutura necessária, incluindo o tratamento dos esgotos; à empresa concessionária a responsabilidade pela operação e manutenção da rede e das instalações do sistema.

§ 2.º Em residências isoladas, em áreas ru-

rais, será permitido o tratamento com dispositivos individuais, utilizando-se o subsolo como corpo receptor, desde que afastados do lençol utilizado para o abastecimento de água.

§ 3.º O licenciamento de construção em desacordo com o disposto neste artigo ensejará a instauração de inquérito administrativo para a apuração da responsabilidade do agente do Poder Público que o concedeu, o qual poderá ser indiciado mediante representação de qualquer cidadão.

§ 4.º Após a implantação do sistema de esgotos conforme previsto neste artigo, a Prefeitura deverá permanentemente fiscalizar suas adequadas condições de operação.

§ 5.º A fiscalização será feita pelos exames e apreciações de laudos técnicos apresentados pela entidade concessionária do serviço de tratamento, sobre os quais se pronunciará a administração através de seu órgão competente.

§ 6.º Os exames de apreciações de que trata o parágrafo anterior serão colocados à disposição dos interessados, em linguagem acessível.

**Art. 489.** O plano diretor reservará áreas para implantação de estações de tratamento ou lagoas de estabilização a fim de atender à expansão demográfica em cada região do Município.

## Seção III

### Das vedações

**Art. 490.** O Poder Público, ou, quando for o caso, a empresa concessionária do serviço de abastecimento de água, garantirá condições que impeçam a contaminação da água potável na rede de distribuição.

**Art. 491.** São vedadas:

**I** — a criação de aterros sanitários à margem de rios, lagos, lagoas, lagunas e manguezais e junto a mananciais;

**II** — a incineração de lixo a céu aberto, em especial a de resíduos hospitalares.

**Art. 492.** A administração divulgará relatório semestral de monitoragem da água distribuída à população.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de concessão do serviço, procedimento adotado deverá ser idêntico.

Cidade do Rio de Janeiro, 5 de abril de 1990.

## ATO DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 10.** Será criada, no prazo de noventa dias contados da data da promulgação desta Lei Orgânica, comissão de estudos territoriais, com oito membros indicados pela Câmara Municipal e quatro pelo Poder Executivo, com a finalidade de apresentar estudos e projetos sobre o território municipal e sua eventual subdivisão administrativa.

**Art. 11.** A formação do cadastro municipal de logradouros, instituída pelo art. 450, se iniciará no prazo de noventa dias contados da data da promulgação desta Lei Orgânica e será concluída no prazo de cinco anos.

**Parágrafo único.** Para a formação do cadastro, serão utilizados os dados disponíveis nos diferentes órgãos da Prefeitura, os quais serão centralizados em órgão a ser definido por ato do Prefeito, sem sacrifício da existência de cópias em outros órgãos.

**Art. 16.** Fica extinta a Comissão do Plano da Cidade — COPLAN, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, e proibido o licenciamento de projetos especiais ou em desacordo com a legislação vigente no Município. *[Declarada a Inconstitucionalidade pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça — Representação n.º 26/90 — Acórdão de 25/06/92 — Publicada no "Diário Oficial" do Estado do Rio de Janeiro — Poder Judiciário.]*

**Art. 52.** O Município adotará os procedimentos cabíveis mediante entendimento ou, se necessário, ação judicial, para reintegrar a seu território e, se for o caso, a seu patrimônio a porção de glebas situadas na margem direita do Rio da Guarda, em Santa Cruz, consideradas pelo Estado como pertencentes ao Município de Itaguaí e como tal doadas à Companhia do Pólo Petroquímico do Rio de Janeiro.

**§ 1.º** Caberá à Procuradoria-Geral do Município ajuizar as medidas judiciais cabíveis, para efetivar o disposto neste artigo.

**§ 2.º** Comprovado seu domínio sobre a área mencionada, o Município promoverá a regularização de sua propriedade.

**§ 3.º** Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar acordo com o Estado do Rio de Janeiro para transformar o valor da área citada neste artigo em participação acionária, com direito a voto, em nome do Município, no capital da Companhia do Pólo Petroquímico do Rio de Janeiro.

**Art. 53.** O Poder Executivo manterá entendimento com o Governo da União para a transferência para o Município de bens imóveis a ela pertencentes e não indispensáveis a seus serviços, para

programas e projetos de interesse público.

**Parágrafo único.** O Município dará prioridade, nesses entendimentos, à:

**I** — transferência para o seu domínio da área da antiga Fazenda Nacional de Santa Cruz, a fim de regularizar a posse das famílias que se instalaram nesta gleba, em particular a população do chamado Bairro Rolas e do Conjunto Habitacional Antares, entre outros;

**II** — cessão de áreas sob a jurisdição administrativa dos Ministérios do Exército, Marinha e Aeronáutica, em razão de desativação das instalações e unidades militares que nelas funcionavam.

**Art. 56.** No prazo de três anos contados da data da promulgação desta Lei Orgânica, o Poder Executivo procederá à demarcação, medição e descrição dos bens do domínio municipal.

**§ 1.º** Nos assentamentos relativos a esses bens se anotarão sempre a sua destinação e, se for o caso, a implementação do equipamento previsto para sua área.

**§ 2.º** Ato do Prefeito definirá a competência para a guarda desses bens.

**Art. 67.** A adaptação dos bens e edificações em locais de uso público referidos no art. 317 será feita no prazo de um ano contado da data da promulgação desta Lei Orgânica, nos termos do art. 349 da Constituição do Estado e do art. 59 de seu Ato das Disposições Constitucionais Transitórias. *[A Emenda Constitucional n.º 4, de 20/08/1991, renumerou o artigo 349 para 352.]*

**Art. 68.** O Poder Executivo providenciará a demolição de todas as edificações existentes que impeçam o exercício do direito previsto no art. 313, promovendo junto ao Poder Judiciário a nulidade dos atos que venham autorizar construções em desacordo com a legislação.

**Art. 84.** Será de iniciativa do Poder Executivo o projeto de lei do plano diretor da Cidade.

**Art. 85.** No prazo de dois anos contados da data da promulgação desta Lei Orgânica, o Poder Executivo elaborará e submeterá à Câmara Municipal:

**I** — o plano diretor de macrodrenagem;

**II** — o plano diretor de contenção, estabilização e proteção de encostas sujeitas à erosão e a deslizamentos, o qual preverá a recomposição da cobertura vegetal com espécies adequadas a tais finalidades.

**Art. 86.** Nos dois anos posteriores à promulgação desta Lei Orgânica, o Poder Executivo procederá à concessão de títulos de domínio da terra às comunidades de baixa renda, nos termos do parágrafo único do artigo 437.

**Parágrafo único.** O título de domínio da ter-

ra não será concedido mais de uma vez à mesma pessoa.

**Art. 87.** O Poder Executivo, no prazo de um ano contado da data da promulgação desta Lei Orgânica, consolidará as disposições legais vigentes que tratam do uso e da ocupação do solo municipal, as quais farão parte do sistema de informações do Município, conforme o disposto no art. 271.

**Art. 90.** No prazo de noventa dias contados da data da promulgação desta Lei Orgânica, a requerimento do interessado no órgão competente, poderão ser regularizadas obras de construção, modificação ou acréscimo já executadas em prédios de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, se atendidas as seguintes condições:

**I** — comprovação de existência legal do lote pelo proprietário ou de área de posse por seu devedor;

**II** — requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e higiene de acordo com os padrões e normas técnicas vigentes;

**III** — respeito ao gabarito, o número de pavimentos e altura máxima fixados para o local, conforme a legislação em vigor;

**IV** — não estejam localizadas em unidades de conservação ambiental de qualquer espécie;

**V** — não constituam parte de imóvel tombado ou situados em seu entorno;

**VI** — não ocupem área não edificável;

**VII** — apresentação de plantas-baixas, cortes, fachadas e planta de situação da edificação.

**Parágrafo único.** A legalização da obra implicará o imediato cadastramento para fins de lançamento da tributação municipal correspondente.

**Art. 91.** Lei de iniciativa do Poder Executivo disporá, no prazo de noventa dias contados da data da promulgação desta Lei Orgânica, sobre o comércio ambulante ou eventual.

**Art. 92.** O Prefeito encaminhará à Câmara Municipal, no prazo de cento e vinte dias contados da data da promulgação desta Lei Orgânica, projeto de criação de comissão municipal de pesca.

**Art. 93.** Fica instituída a Área de Proteção Ambiental e Recuperação Urbana da Ponta do Caju, a qual será objeto de atenção especial do Poder Público, na forma que a lei dispuser.

**Art. 94.** Serão definidos e regulamentados por lei, no prazo de dois anos contados da data da promulgação desta Lei Orgânica:

**I** — as áreas passíveis e as atividades de potencialidade de degradação ambiental;

**II** — os critérios para o estudo de impacto ambiental e relatório de impacto ambiental.

**Art. 95.** O Poder Executivo terá o prazo de sessenta dias contados da data da promulgação desta Lei Orgânica, para proceder à retirada dos engenhos publicitários que violam o disposto no art. 463, §§ 5.º e 6.º, e art. 467.

**Art. 96.** As áreas definidas pelo plano diretor como reserva ecológica e reserva biológica serão demarcadas cartograficamente pelo órgão competente, no prazo de dois anos contados da data da aprovação do plano.

**Art. 97.** Todos aqueles que na data da promulgação desta Lei Orgânica estiverem exercendo atividades poluidoras terão o prazo de um ano para atender às normas e padrões vigentes na legislação federal, estadual e municipal.

**Parágrafo único.** A regulamentação deste artigo será objeto de lei no prazo de um ano contado da data da promulgação desta Lei Orgânica.

Cidade do Rio de Janeiro, 5 de abril de 1990.

[Publicada no "Diário da Câmara Municipal" do Rio de Janeiro, de 05/04/1990.]

**LEI COMPLEMENTAR N.º 16, DE 04  
DE JUNHO DE 1992.**

**Dispõe sobre a política urbana do município,  
institui o Plano Diretor Decenal da Cidade do  
Rio de Janeiro, e dá outras providências.**

Autor: Poder Executivo.

O Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro:  
Faço saber que a Câmara Municipal decreta e  
eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I**

DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Disposição Preliminar

**Art. 1.º** Esta lei complementar estabelece as normas e procedimentos para a realização da política urbana do município, fixa as suas diretrizes, prevê instrumentos para a sua execução e define políticas setoriais e seus programas, buscando o pleno atendimento das funções sociais da cidade.

**Art. 2.º** Fica instituído o Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, o qual será executado durante dez anos, sem sacrifício de sua revisão no prazo e na forma fixados no artigo 230.

**§ 1.º** O Plano Diretor é o instrumento básico da política urbana do município e integra o processo contínuo de planejamento da cidade.

**§ 2.º** O Plano Diretor será referido nesta lei complementar como Plano Diretor Decenal da Cidade e com essa denominação será mencionado nos documentos oficiais.

Seção II

Dos objetivos e instrumentos

**Art. 3.º** São objetivos da política urbana do Município:

**I** - garantir o bem-estar e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes;

**II** - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade.

**Art. 4.º** Os objetivos definidos no artigo anterior serão alcançados através:

**I** - de uma ordenação do território que promova um desenvolvimento equilibrado;

**II** - do controle público sobre a utilização do imóvel urbano;

**III** - de uma política habitacional que assegure o direito social da moradia;

**IV** - da total prioridade ao transporte público de alta capacidade;

**V** - da justa distribuição de infra-estrutura e

serviços urbanos;

**VI** - da valorização da memória construída e da proteção e recuperação dos recursos naturais e da paisagem;

**VII** - do cumprimento da função social da propriedade;

**VIII** - da participação popular na gestão da cidade;

**IX** - do estabelecimento de mecanismos para atuação conjunta dos setores público e privado na transformação urbanística da cidade;

**X** - do controle, fiscalização e sistematização do mobiliário urbano e dos artefatos de empacotamento;

**XI** - da integração entre órgãos e entidades federais, estaduais e municipais, durante a elaboração, avaliação e execução de planos, projetos e programas urbanísticos, objetivando a compatibilização das leis específicas.

Seção III

Das diretrizes, normas e objetivos do Plano Diretor Decenal.

**Art. 5.º** Constituem o Plano Diretor Decenal as diretrizes, normas e os instrumentos com vista:

**I** - à ordenação do território municipal;

**II** - à implantação do sistema municipal de planejamento e do sistema de defesa da cidade;

**III** - à promoção das políticas setoriais para:

**a)** o meio ambiente natural e o patrimônio cultural;

**b)** a habitação;

**c)** os transportes;

**d)** os serviços públicos;

**e)** os equipamentos urbanos;

**f)** o desenvolvimento econômico, científico e tecnológico;

**g)** a administração do patrimônio imobiliário do município;

**IV** - à ordenação do uso e ocupação do solo.

**§ 1.º** O Plano Diretor Decenal regula os processos de desenvolvimento urbano, seus programas e projetos e orienta as ações dos agentes públicos e privados para a totalidade do território municipal.

**§ 2.º** Os objetivos e diretrizes do Plano Diretor Decenal constarão, obrigatoriamente, do Plano Plurianual de Governo e serão contemplados no orçamento plurianual de investimentos.

**Art. 6.º** São objetivos do Plano Diretor Decenal:

**I** - propiciar ao conjunto da população melhores condições de acesso à terra, à habitação, ao trabalho, aos transportes e aos equipamentos e serviços urbanos;

**II** - ordenar o crescimento das diversas áreas da cidade, compatibilizando-o com o saneamento

básico, o sistema viário e de transportes e os demais equipamentos e serviços urbanos;

**III** - promover a descentralização da gestão dos serviços públicos municipais;

**IV** - promover a distribuição justa e equilibrada da infra-estrutura e dos serviços públicos, repartindo as vantagens e ônus decorrentes da urbanização;

**V** - compatibilizar o desenvolvimento urbano com a proteção do meio ambiente pela utilização racional do patrimônio natural cultural e construído, sua conservação, recuperação e revitalização;

**VI** - estimular a população para a defesa dos interesses coletivos, reforçando o sentimento de cidadania e proporcionando o reencontro do habitante com a cidade;

**VII** - estabelecer mecanismos de participação da comunidade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução;

**VIII** - promover o cumprimento da função social da propriedade urbana.

## TÍTULO II

### DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

**Art. 7.º** A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor.

**Art. 8.º** A intervenção do Poder Público tem como finalidade:

**I** - recuperar em benefício coletivo a valorização acrescentada pelos investimentos públicos à propriedade particular;

**II** - controlar a densidade populacional com a correspondente e adequada utilização urbana;

**III** - gerar recursos para o atendimento da demanda de infra-estrutura e de serviços públicos provocada pelo adensamento decorrente da verticalização das edificações e para implantação de infra-estrutura em áreas não servidas;

**IV** - promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, sancionando a sua retenção especulativa;

**V** - criar áreas sob regime urbanístico específico;

**VI** - condicionar a utilização do solo urbano aos princípios de proteção e valorização do meio ambiente e do patrimônio cultural.

## TÍTULO III

### DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO URBANO

#### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

**Art. 9.º** O planejamento urbano do município

ordenará o crescimento da cidade, estabelecendo as prioridades de investimentos e as diretrizes de uso e ocupação do solo, bem como os instrumentos que serão aplicados no controle do desenvolvimento urbano.

**Art. 10.** Leis específicas estabelecerão normas gerais e de detalhamento do planejamento urbano relativas às seguintes matérias, observadas as diretrizes fixadas nesta Lei Complementar:

**I** - parcelamento do solo urbano;

**II** - uso e ocupação do solo;

**III** - zoneamento e perímetro urbano;

**IV** - obras de construções e edificações;

**V** - licenciamento e fiscalização de obras e edificações;

**VI** - licenciamento e fiscalização de atividades econômicas e posturas municipais;

**VII** - regulamento do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA);

**VIII** - Plano Municipal Integrado de Transportes e regulamento do sistema de transporte público de passageiros.

**Art. 11.** O detalhamento das normas gerais de parcelamento da terra e de uso e ocupação do solo será feito em Projeto de Estruturação Urbana (PEU), instituído por lei.

**Parágrafo único.** O Projeto de Estruturação Urbana define a legislação urbanística das Unidades Espaciais de Planejamento (UEP), a partir das peculiaridades de cada bairro ou do conjunto de bairros que as compõem.

**Art. 12.** É garantida a participação da população em todas as etapas do processo de planejamento, pelo amplo acesso às informações, assim como à elaboração, implementação e avaliação de planos, projetos e programas de desenvolvimento urbano, de caráter geral, regional ou local, mediante a exposição de problemas e de propostas de soluções.

**§ 1.º** A participação da população é assegurada pela representação de entidades e associações comunitárias em grupos de trabalho, comissões e órgãos colegiados, provisórios ou permanentes.

**§ 2.º** (VETADO).

**§ 3.º** (VETADO).

#### CAPÍTULO II

##### Do sistema municipal de planejamento

**Art. 13.** A lei instituirá o sistema municipal de planejamento urbano, definindo a sua estrutura, a qual será integrada pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

**Art. 14.** O sistema municipal de planejamento urbano se responsabilizará:

**I** - pela integração dos agentes setoriais de

planejamento e de execução da administração direta, indireta e fundacional do município, assim como dos órgãos e entidades federais e estaduais, quando necessário, para aplicação das diretrizes e políticas setoriais previstas nesta Lei Complementar;

**II** - pelo acompanhamento e a avaliação dos resultados da implementação do Plano Diretor Decenal;

**III** - pela criação e atualização de um sistema de informações sobre a cidade, compreendendo, entre outros, cadastro de terras e infra-estrutura e dados gerais sobre o uso e ocupação do solo urbano;

**IV** - pela atualização permanente da planta de valores do município;

**V** - pela ampla divulgação dos dados e informações;

**VI** - pela realização de análises e formulação de propostas solicitadas aos órgãos do sistema de planejamento pelas instituições da sociedade civil.

### CAPÍTULO III

#### Do sistema de defesa da cidade

**Art. 15.** O Poder Executivo manterá sistema de defesa da cidade, visando a coordenar as ações e atuar preventiva e imediatamente nos casos de ameaça ou dano às suas condições normais de funcionamento.

**Parágrafo único.** O sistema de defesa da cidade será constituído por órgãos públicos municipais, facultada a participação de órgãos estaduais e federais e da comunidade.

**Art. 16.** São meios de defesa da cidade:

**I** - a prevenção dos efeitos das enchentes, desmoronamentos e outras situações de risco, através de ações do Poder Público, entre as quais:

**a)** o controle, a fiscalização e a remoção das causas de risco;

**b)** o monitoramento dos índices pluviométricos;

**c)** a assistência à população diante da ameaça ou dano;

**II** - o impedimento e a fiscalização da ocupação de áreas de risco, assim definidas em laudo solicitado ou emitido pelo órgão técnico competente, e de áreas públicas, faixas marginais de rios e lagoas, vias públicas e áreas de proteção ambiental;

**III** - a divulgação e a realização de campanhas públicas contendo medidas preventivas e de ação imediata de defesa da cidade;

**IV** - a identificação e o cadastramento de áreas de risco;

**V** - a implantação de um programa amplo e de sistema de Educação Ambiental de Prevenção contra o risco junto à população, em especial nas

áreas de mais baixa renda;

**VI** - a cooperação da população na fiscalização do estado da infra-estrutura de serviços básicos, dos despejos industriais, da descarga de aterro e das ações de desmatamento.

**Art. 17.** O município manterá, em caráter permanente, órgão de vistoria e fiscalização das obras públicas de grandes estruturas, para prevenir a ocorrência de acidentes.

**Parágrafo único.** A lei definirá a composição, as competências, as atribuições e o funcionamento do órgão.

### TÍTULO IV

#### DOS INSTRUMENTOS E RECURSOS DO PLANO DIRETOR DECENAL

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

**Art. 18.** São instrumentos de aplicação do Plano Diretor Decenal, sem prejuízo de outros previstos na legislação municipal, estadual e federal e especialmente daqueles relacionados no artigo 430 da Lei Orgânica do Município:

*[Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro:*

*"Art. 430. Para assegurar as funções sociais da cidade e da propriedade, o Poder Público poderá valer-se dos seguintes instrumentos, além de outros que a lei definir:*

*I - de caráter fiscal e financeiro:*

*a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo e diferenciado por zonas, e outros critérios de ocupação e de uso do solo;*

*b) taxas e tarifas diferenciadas por zonas, segundo os serviços oferecidos;*

*c) contribuição de melhoria;*

*d) incentivos e benefícios fiscais;*

*e) recursos públicos destinados especificamente ao desenvolvimento urbano;*

*II - de caráter jurídico-urbanístico:*

*a) desapropriação por interesse social ou utilidade pública;*

*b) servidão administrativa e limitações administrativas;*

*c) tombamento de imóveis;*

*d) declaração de área de preservação ou proteção ambiental;*

*e) concessão real de uso ou domínio;*

*f) concessão de direito real de uso resolutível;*

*g) Lei de Parcelamento do Solo Urbano;*

*h) Lei do Perímetro Urbano;*



- i) *Código de Obras e Edificações;*
- j) *Código de Posturas;*
- k) *Lei de Solo Criado;*
- l) *Código de Licenciamento e Fiscalização;*
- III - *de caráter urbanístico-institucional:*
  - a) *programas de regularização fundiária;*
  - b) *programas de reservas de áreas para utilização pública;*
  - c) *programas de assentamentos de população de baixa renda;*
  - d) *programas de preservação, proteção e recuperação das áreas urbanas;*
- IV - *de caráter administrativo:*
  - a) *subsídios à construção habitacional para a população de baixa renda;*
  - b) *urbanização de áreas faveladas e loteamentos irregulares e clandestinos, integrando-os aos bairros onde estão situados. "]*

**I** - de caráter institucional:

**a)** o sistema municipal de planejamento;

**b)** o sistema de defesa da cidade;

**c)** os Conselhos Municipais de:

**1** - VETADO;

**2** - Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia;

**3** - VETADO;

**4** - Meio Ambiente;

**5** - Política Urbana;

**6** - Proteção do Patrimônio Cultural;

**7** - VETADO;

**8** - Transportes;

**II** - de caráter financeiro-contábil, os Fundos Municipais de:

**a)** Conservação Ambiental;

**b)** Desenvolvimento Econômico;

**c)** Desenvolvimento Urbano;

**d)** Transportes e Sistema Viário;

**III** - de caráter urbanístico:

**a)** a criação de solo;

**b)** a operação interligada;

**c)** a urbanização consorciada;

**d)** o parcelamento e a edificação compulsórios;

**e)** a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

**f)** a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, obras e edificações;

**g)** a legislação de licenciamento e fiscalização;

**h)** os Projetos de Estruturação Urbana;

**IV** - de caráter tributário:

**a)** a contribuição de melhoria;

**b)** o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo, conforme o disposto nos artigos 156, § 1.º, e 182, § 4.º, II,

da Constituição da República.

[Constituição do Brasil:

"Art. 156. Compete aos municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

II - transmissão 'inter vivos', a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

III - serviços de qualquer natureza, não compreendidos no artigo 155, II, definidos em lei complementar; (Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 3, de 17/03/1993.)

IV - [Revogado pela Emenda Constitucional n.º 3, de 17/03/1993.]

§ 1.º O imposto previsto no inciso I poderá ser progressivo, nos termos de lei municipal, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

§ 2.º O imposto previsto no inciso II:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

II - compete ao município da situação do bem.

(A Emenda Constitucional n.º 3, de 17/03/1993, deu ao § 3.º a seguinte redação:)

§ 3.º Em relação ao imposto previsto no inciso III, cabe à Lei Complementar:

I - fixar as suas alíquotas máximas;

II - excluir de sua incidência exportações de serviços para o exterior.

§ 4.º [Revogado pela Emenda Constitucional n.º 3, de 17/03/1993.]

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1.º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvi-

mento e de expansão urbana.

§ 2.º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3.º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4.º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

**I** - parcelamento ou edificação compulsórios;

**II** - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

**III** - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais." ]

## CAPÍTULO II

### Dos conselhos municipais

**Art. 19.** Excetuados aqueles com competência definida em lei, os conselhos são órgãos consultivos e de assessoria do Poder Executivo, com atribuições de analisar e propor, assim como dar-lhes publicidade, medidas de concretização das políticas setoriais definidas no título VII desta Lei Complementar e verificar sua execução, observadas as diretrizes nele estabelecidas.

§ 1.º Os Conselhos de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia, de Proteção do Patrimônio Cultural, de Meio Ambiente e de Transportes atuarão em colaboração com o Conselho Municipal de Política Urbana.

§ 2.º São atribuições dos conselhos:

**I** - intervir em todas as etapas do processo de planejamento;

**II** - analisar e propor medidas de concretização de políticas setoriais;

**III** - participar da gestão dos fundos previstos nesta Lei Complementar, propondo prioridades na aplicação dos recursos, assim como da fiscalização de sua utilização;

**IV** - solicitar ao Poder Público a realização de audiências públicas, para prestar esclarecimentos à população;

**V** - realizar, no âmbito de sua competência,

audiências públicas.

## CAPÍTULO III

### Dos fundos municipais

**Art. 20.** A lei disporá sobre os fundos municipais referidos nesta Lei Complementar, os quais terão natureza contábil-financeira, sem personalidade jurídica.

**Art. 21.** Comporão os recursos dos fundos municipais, dentre outros:

**I** - as dotações orçamentárias;

**II** - as receitas decorrentes da aplicação de instrumentos previstos nesta Lei Complementar;

**III** - o produto de operações de crédito celebradas com organismos nacionais e internacionais, mediante prévia autorização legislativa;

**IV** - as subvenções, contribuições, transferência e participação do Município em convênios, consórcios e contratos relacionados com o desenvolvimento urbano;

**V** - as doações públicas e privadas;

**VI** - o resultado da aplicação de seus recursos;

**VII** - as receitas decorrentes da arrecadação de multas por infração da legislação urbanística e ambiental, na forma que a lei fixar.

§ 1.º Os recursos dos fundos municipais serão destinados ao planejamento, execução e fiscalização dos objetivos, projetos e programas definidos nesta Lei Complementar, vedada a sua aplicação em pagamento de despesas de pessoal da administração direta, indireta ou fundacional, bem como de encargos financeiros estranhos à sua finalidade.

§ 2.º O Poder Executivo enviará, anualmente, à Câmara Municipal e aos respectivos conselhos municipais relatórios discriminados dos balancetes dos fundos municipais referidos nesta Lei Complementar.

**Art. 22.** O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ser criado na forma do disposto no artigo 20, será vinculado à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente e terá como finalidade dar suporte financeiro à implantação dos objetivos, programas e projetos relativos à habitação e infra-estrutura de saneamento básico nas Áreas de Especial Interesse Social, previstos nesta Lei Complementar.

§ 1.º A lei disporá sobre a composição e a prestação de contas do conselho de administração dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e as atribuições, competências e funcionamento de sua estrutura organizacional.

§ 2.º VETADO.

## CAPÍTULO IV

## Da criação de solo

## Seção I

## Disposições gerais

**Art. 23.** É fixado para todo o município o coeficiente um de aproveitamento do terreno, que permite ao proprietário construir o equivalente à metragem quadrada do terreno, sem qualquer pagamento relativo à criação do solo.

**§ 1.º** Nas áreas tombadas e nas áreas de entorno de bens tombados e, ainda, naquelas onde a legislação urbanística fixar índices de aproveitamento do terreno inferiores a um ou outros parâmetros urbanísticos dos quais resultem índices de aproveitamento do terreno inferiores a um, o proprietário não terá direito de construir a área correspondente à metragem quadrada da totalidade do terreno de que trata o "caput" deste artigo.

**§ 2.º** Para efeito de aplicação do coeficiente um serão computados na área total do terreno os eventuais recursos para ele exigidos.

**Art. 24.** O Poder Público poderá autorizar a criação de solo como excedente do coeficiente um, mediante pagamento, observado o Índice de Aproveitamento de Terreno (IAT) e os demais parâmetros urbanísticos fixados pela legislação.

**Art. 25.** O valor a ser pago pelo solo criado será calculado pela multiplicação da quantidade de metros quadrados a serem edificados, que excederem à área do terreno, pelo valor do metro quadrado do terreno no mercado imobiliário e por uma fração que considerará o Índice de Aproveitamento do Terreno fixado pela legislação e um fator de correção que variará de cinco centésimos a um, conforme o período em que for outorgada a concessão e o bairro onde se localizar o terreno, de acordo com a seguinte fórmula:

$SC = (ATE - AT) \times (V/A T) \times (1/((IAT - IAT \times fc) + 1))$ , sendo:

SC = valor a ser pago pelo solo criado;

V = valor do terreno no mercado imobiliário;

AT = área do terreno em metros quadrados não descontados os recuos obrigatórios;

ATE = área total edificada em metros quadrados;

IAT = índice de aproveitamento do terreno;

fc = fator de correção diferenciado por bairro e por ano.

**§ 1.º** O valor a ser pago pelo solo criado será fixado em Unidades de Valor Fiscal do Município (UNIF) ou outro índice aplicado no município, no ato da expedição da licença de construir, e o seu pagamento poderá ser efetuado em até doze parcelas mensais e sucessivas, a partir da data da

comunicação do início da obra, conforme previsto no artigo 97, § 1.º, ficando a expedição do "habite-se" condicionada à quitação de todas as parcelas. [Ver nota na página 5.]

**§ 2.º** Lei de iniciativa do Poder Executivo, proposta em mensagem contendo exposição circunstanciada e tabela de valores, definirá o fator de correção (fc) para cada bairro, que variará progressivamente tendendo a um, de acordo com o período de outorga da concessão, e disporá sobre a disciplina de sua cobrança.

**§ 3.º** A lei a que se refere o parágrafo anterior poderá estabelecer coeficientes de correção (fc) diferenciados por logradouros ou áreas públicas situadas numa mesma Unidade Espacial de Planejamento, para atender à variação de valorização do terreno no respectivo bairro.

**Art. 26.** A lei poderá isentar, total ou parcialmente, o valor do solo criado, para adequá-lo à dinâmica do desenvolvimento urbano do município.

**Art. 27.** O produto da arrecadação da criação do solo reverterá para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e será aplicado exclusivamente na execução de projetos de construção de habitações para a população de baixa renda e de implantação de sistema de esgotamento sanitário nas comunidades por esta ocupadas.

**§ 1.º** O orçamento municipal detalhará, a cada exercício, as áreas de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano provenientes da arrecadação da criação de solo, vedada a sua utilização em áreas não incluídas na lei orçamentária.

**§ 2.º** Responderá na forma da lei a autoridade de qualquer hierarquia que descumprir o disposto neste artigo e no parágrafo anterior ou permitir o seu descumprimento.

## CAPÍTULO V

## Da operação interligada e da urbanização consorciada

## Seção I

## Da operação interligada

**Art. 28.** Constitui operação interligada a alteração pelo Poder Público, nos limites e na forma definidos em lei, de determinados parâmetros urbanísticos, mediante contrapartida dos interessados, igualmente definida em lei.

**Art. 29.** Para efeito de utilização das operações interligadas serão estabelecidas as contrapartidas dos interessados, calculadas proporcionalmente à valorização acrescida ao empreendimento projetado, pela alteração de parâmetros urbanísticos, sob a forma de:

**I** - recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

**II** - obras de infra-estrutura urbana;

**III** - terrenos e habitações destinados à população de baixa renda;

**IV** - recuperação do meio ambiente ou do patrimônio cultural.

**§ 1.º** A realização de operação interligada dependerá, sempre, de parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana.

**§ 2.º** Nos casos mencionados no inciso IV, serão ouvidos, respectivamente, o Conselho Municipal de Meio Ambiente e o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural.

## Seção II

### Da urbanização consorciada

**Art. 30.** A urbanização consorciada será utilizada em empreendimentos conjuntos da iniciativa privada e dos poderes públicos federal, estadual e municipal, sob a coordenação deste último, visando à integração e à divisão de competências e recursos para a execução de projetos comuns.

**Art. 31.** A urbanização consorciada poderá ocorrer por iniciativa do Poder Público através de propostas dos interessados, avaliado o interesse público da operação pelo órgão responsável pelo planejamento urbano do município e ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana.

**Art. 32.** A lei disporá sobre a disciplina de aplicação da urbanização consorciada.

## CAPÍTULO VI

### Do Imposto Progressivo Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

**Art. 33.** O imposto progressivo de que trata o artigo 156 da Constituição da República incide sobre imóveis localizados nas áreas constantes do anexo I, nos quais não tenha havido edificações ou cujas edificações estejam em ruínas ou tenham sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio, ou que, de outra forma, não cumpram a função social da propriedade.

[Constituição do Brasil:

"Art. 156. Compete aos municípios instituir impostos sobre:

*I - propriedade predial e territorial urbana;*

*II - transmissão 'inter vivos', a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;*

*III - serviços de qualquer natureza, não*

*compreendidos no artigo 155, II, definidos em lei complementar; (Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 3, de 17/03/1993.)*

*IV - (Revogado pela Emenda Constitucional n.º 3, de 17/3/1993.)*

*§ 1.º O imposto previsto no inciso I poderá ser progressivo, nos termos de lei municipal, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.*

*§ 2.º O imposto previsto no inciso II:*

*I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;*

*II - compete ao município da situação do bem.*

(A Emenda Constitucional n.º 3, de 17/03/1993, deu ao § 3.º a seguinte redação:)

*§ 3.º Em relação ao imposto previsto no inciso III, cabe à Lei Complementar:*

*I - fixar as suas alíquotas máximas;*

*II - excluir de sua incidência exportações de serviços para o exterior.*

.....]

**§ 1.º** O imposto não incidirá sobre terreno de até duzentos e cinquenta metros quadrados cujos proprietários não tenham outro imóvel.

**§ 2.º** Lei de iniciativa do Poder Executivo estabelecerá, a relação dos logradouros cujos imóveis serão alcançados pelo imposto referido neste artigo.

**Art. 34.** O imposto referido no artigo anterior incide também sobre a porção da área do terreno superior a cem metros quadrados que exceder a:

**I** - dez vezes a área construída em terreno situado na Região A de área total superior a seiscentos metros quadrados;

**II** - cinco vezes a área construída em terreno situado na Região B de área total superior a trezentos e sessenta metros quadrados;

**III** - três vezes a área construída em terreno situado na Região C de área total superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

**§ 1.º** As Regiões A, B e C são as definidas no Código Tributário Municipal.

**§ 2.º** O disposto no "caput" deste artigo não se aplica a imóveis sujeitos à legislação urbanística ou especial que restrinja o seu aproveitamento,

impedindo-os de atingir os níveis de construção previstos.

**Art. 35.** O fato gerador, o sujeito passivo, a base de cálculo, o lançamento, a forma de pagamento, as obrigações acessórias e as penalidades relativos ao imposto previsto neste capítulo são os estabelecidos no Código Tributário Municipal.

**Art. 36.** A alíquota do imposto previsto nos artigos 33 e 34 é a definida no Código Tributário Municipal.

[Lei n.º 691, de 24/12/1984 (D. O. de 26/12/1984):

"Aprova o Código Tributário do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências."]

**Parágrafo único.** A alíquota será progressiva, cumulativamente, a cada ano, observado o limite, condições e hipóteses de isenção fixados em lei.

**Art. 37.** Dependerá de lei a redefinição de qualquer alteração nas áreas de aplicação do imposto referido no artigo 33.

## TÍTULO V

### DA ORDENAÇÃO DO TERRITÓRIO

#### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

**Art. 38.** O território municipal será ordenado para atender as funções econômicas e sociais da cidade, de modo a compatibilizar o desenvolvimento urbano com o uso e a ocupação do solo, suas condições ambientais e a oferta de transportes, de saneamento básico e dos demais serviços urbanos.

**Parágrafo único.** As condições ambientais serão consideradas a partir das grandes unidades naturais, como maciços montanhosos e baixadas, e da análise da situação das bacias ou sub-bacias hidrográficas delas integrantes, e serão contempladas nos Projetos de Estruturação Urbana.

**Art. 39.** A ordenação do território far-se-á através do planejamento contínuo e do controle do uso e da ocupação do solo.

**Art. 40.** A regulação do uso e da intensidade da ocupação do solo considerará, sempre:

**I** - os elementos naturais e culturais da paisagem e do ambiente urbano;

**II** - a segurança individual e coletiva;

**III** - a qualidade de vida;

**IV** - a oferta existente ou projetada de:

**a)** saneamento básico;

**b)** transporte coletivo;

**c)** drenagem;

**d)** outros serviços urbanos essenciais.

**§ 1.º** O uso do solo será controlado pela definição de zonas, de acordo com adequação ou a predominância, em cada zona, do uso residencial, comercial e de serviços, industrial ou agrícola.

**§ 2.º** A ocupação do solo será controlada pela definição de índices e parâmetros para o parcelamento da terra, a construção e a edificação.

## CAPÍTULO II

### Do macrozoneamento

**Art. 41.** Para ordenação da ocupação do solo, o território municipal será dividido em:

**I** - macrozonas urbanas;

**II** - macrozonas de expansão urbana;

**III** - macrozonas de restrição à ocupação urbana.

**§ 1.º** As macrozonas urbanas são as ocupadas ou já comprometidas com a ocupação pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução.

**§ 2.º** As macrozonas de expansão urbana são as destinadas à ocupação, por necessárias ao crescimento da cidade.

**§ 3.º** As macrozonas de restrição à ocupação urbana são:

**I** - as com condições físicas adversas à ocupação;

**II** - as destinadas à ocupação agrícola;

**III** - as sujeitas à proteção ambiental;

**IV** - as impróprias à urbanização;

**V** - VETADO.

## CAPÍTULO III

### Da ordenação para o planejamento

**Art. 42.** Para o planejamento e controle do desenvolvimento urbano, o território municipal divide-se em:

**I** - Áreas de Planejamento (AP);

**II** - Regiões Administrativas (RA);

**III** - Unidade Espaciais de Planejamento (UEP);

**IV** - bairros.

**§ 1.º** As Áreas de Planejamento são formadas por agrupamento de várias Regiões Administrativas e poderão ser divididas em Subáreas de Planejamento, em função de fatores sócio-econômicos e de relativa homogeneidade da ocupação.

**§ 2.º** As Regiões Administrativas são formadas por uma ou mais Unidades Espaciais de Planejamento.

**§ 3.º** As Unidades Espaciais de Planejamento correspondem às áreas objeto dos Projetos de Estruturação Urbana, constituídas por um ou mais bairros em continuidade geográfica e definidas por

analogias físicas ou urbanísticas, segundo indicadores de integração e compartimentação.

**§ 4.º** Os bairros correspondem a porções do território que reúnem pessoas que utilizam os mesmos equipamentos comunitários, dentro de limites reconhecidos pela mesma denominação.

**Art. 43.** A ordenação do território para o planejamento será estabelecida em lei de iniciativa do Poder Executivo, observados os critérios e a terminologia fixados neste capítulo.

## TÍTULO VI

### DO USO DE OCUPAÇÃO DO SOLO

#### CAPÍTULO I

##### Dos princípios e objetivos

Art. 224. Permanecem em vigor a legislação vigente de uso e ocupação do solo, os regulamentos de parcelamento da terra, de construções e edificações em geral, de licenciamento e fiscalização, de assentamento de máquinas, motores e equipamentos e de posturas, naquilo que não contrariam esta Lei Complementar e a Lei Orgânica do Município.

**Art. 44.** O uso e ocupação do solo urbano respeitarão os seguintes princípios e objetivos:

**I** - distribuição equilibrada dos ônus e benefícios da urbanização e atendimento à função social da propriedade, com a subordinação do uso e ocupação do solo ao interesse coletivo;

**II** - proteção do meio ambiente e respeito aos recursos naturais e ao patrimônio cultural como condicionantes da ocupação do solo;

**III** - não remoção das favelas;

**IV** - inserção das favelas e loteamentos irregulares no planejamento da cidade com vista à sua transformação em bairros ou integração com os bairros em que se situam;

**V** - prioridade para a ocupação dos vazios urbanos que não atendam ao interesse coletivo para o adensamento das áreas com potencial de melhoria de infra-estrutura, controlando-se a expansão da malha urbana;

**VI** - adensamento ou controle de crescimento de áreas em função da oferta de transportes;

**VII** - controle do impacto das atividades geradoras de tráfego nas áreas já adensadas e nos principais corredores de transportes;

**VIII** - prioridade na distribuição de investimentos públicos para:

**a)** a Área de Planejamento 3;

**b)** a XVI Região Administrativa - Jacarepaguá, na Área de Planejamento 4;

**c)** a Área de Planejamento 5;

**IX** - intensificação do processo de descentralização das atividades econômicas, com a reestruturação e a otimização do uso e da ocupação do solo nos centros de comércio e serviços das Áreas de Planejamento 3, 4 e 5;

**X** - estruturação das Unidades Espaciais de Planejamento, nos Projetos de Estruturação Urbana, pela:

**a)** hierarquia das vias;

**b)** definição das intensidades de uso e ocupação;

**c)** determinação de áreas para equipamentos urbanos;

**XI** - adequação dos padrões de urbanização e tipologias das construções às condições sócio-econômicas da população residente, através da legislação urbanística e edilícia;

**XII** - estímulo à coexistência de usos e atividades de pequeno porte com o uso residencial, evitando-se segregação dos espaços e deslocamentos longos ou desnecessários;

**XIII** - direcionamento das indústrias de médio e grande porte ou potencialmente poluidoras para áreas industriais adequadas, conforme a lei definir, sob o devido controle ambiental;

**XIV** - garantia de espaços para o estabelecimento de indústrias através de zoneamento industrial, compatibilizando-o com o da Região Metropolitana do Rio de Janeiro;

**XV** - garantia de espaços para o desenvolvimento de atividades agrícolas, principalmente para a produção de hortifrutigranjeiros e criação animal;

**XVI** - limitação de crescimento em zonas super-saturadas, priorizando a elaboração dos Projetos de Estruturação Urbana que as contenham.

**§ 1.º** Estarão sujeitas a realocização e, portanto, não incluídas no princípio mencionado no inciso III as áreas de favelas ou residências que ocupem:

**I** - áreas de risco;

**II** - faixas marginais de proteção de águas superficiais;

**III** - faixa de proteção de adutoras e de redes elétricas de alta tensão;

**IV** - faixa de domínio de estradas federais, estaduais e municipais;

**V** - áreas de especial interesse ambiental ou unidades de conservação ambiental;

**VI** - vãos e pilares de viadutos, pontes e passarelas e áreas a estes adjacentes, quando oferecerem riscos à segurança individual e coletiva e inviabilizarem a implantação de serviços urbanos básicos;

**VII** - áreas que possam ser dotadas de condições mínimas de urbanização e saneamento básico, de acordo com os artigos 50 e 51 desta Lei

Complementar.

**§ 2.º** Os moradores que ocupem favelas em áreas referidas no parágrafo anterior deverão ser realocados, obedecendo-se às diretrizes constantes do artigo 138, § 2.º, desta Lei Complementar e do artigo 429, VI, "a", "b" e "c", da Lei Orgânica do Município.

[Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro:

"Art. 429. A política de desenvolvimento urbano respeitará os seguintes preceitos:

*I - provisão dos equipamentos e serviços urbanos em quantidade, qualidade e distribuição especial, garantindo pleno acesso a todos os cidadãos;*

*II - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;*

*III - ordenação e controle do uso do solo de modo a evitar:*

*a) a ociosidade, subutilização ou não utilização do solo edificável;*

*b) o estabelecimento de atividades consideradas prejudiciais à saúde e nocivas à coletividade;*

*c) espaços adensados inadequadamente em relação à infra-estrutura e aos equipamentos comunitários existentes ou previstos;*

*IV - compatibilização de usos, conjugação de atividades e estímulo à sua complementaridade no território municipal;*

*V - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;*

*VI - urbanização, regularização fundiária e titulação das áreas faveladas e de baixa renda, sem remoção dos moradores, salvo quando as condições físicas da área ocupada imponham risco de vida aos seus habitantes, hipótese em que serão seguidas as seguintes regras:*

*a) laudo técnico do órgão responsável;*

*b) participação da comunidade interessada e das entidades representativas na análise e definição das soluções;*

*c) assentamento em localidades próximas dos locais da moradia ou do trabalho, se necessário o remanejamento;*

*VII - regularização de loteamentos irregulares abandonados, não titulados e clandestinos em áreas de baixa renda, através da urbanização e titulação, sem prejuízo das ações cabíveis contra o loteador;*

*VIII - preservação das áreas de exploração agrícola e pecuária e estímulo a essas atividades primárias;*

*IX - preservação, proteção e recupera-*

*ção do meio ambiente urbano e cultural;*

*X - criação de áreas de especial interesse urbanístico, social, ambiental, turístico e de utilização pública;*

*XI - utilização planejada do território e dos recursos naturais, mediante controle da implantação e do funcionamento de atividades industriais, comerciais, residenciais, agropecuárias e extrativas;*

*XII - criação e delimitação de áreas de crescimento limitado em zonas super-saturadas da cidade onde não se permitam novas construções e edificações a não ser as de gabarito e densidade iguais ou inferiores às que forem previamente demolidas no local;*

*XIII - a climatização da cidade;*

*XIV - a racionalização, conservação e economia de energia e combustíveis;*

*XV - a boa qualidade de vida da população."*]

## CAPÍTULO II

### Da ocupação urbana

#### Seção I

##### Disposições gerais

**Art. 45.** A ocupação urbana do município consolidará os grandes vetores de crescimento do centro da cidade para a Zona Norte - Área de Planejamento 3, para a Zona Oeste - Área de Planejamento 5, para a região de Jacarepaguá, na Área de Planejamento 4, bem como os vetores que se irradiam a partir de centros de comércio e serviços.

**Art. 46.** As macrozonas urbanas, de expansão urbana e de restrição à ocupação urbana, definidas de acordo com os vetores de expansão referidos no artigo anterior, são as constantes do anexo III, excluídos os limites externos e internos da Zona Econômica Exclusiva (ZEE), estabelecidos no anexo IX.

**Art. 47.** O uso e ocupação do solo no território municipal ficam condicionados ao controle da densidade demográfica e do número de empregos, em função da saturação da infra-estrutura e ameaça ao meio ambiente e à memória urbana, mediante o estabelecimento de limites de construção por Unidades Espaciais de Planejamento.

**§ 1.º** Os limites de construção são estabelecidos pelos índices de aproveitamento do terreno fixados para o cálculo do limite máximo de área edificável no lote, e por outros parâmetros urbanísticos e de proteção complementares.

**§ 2.º** Os Projetos de Estruturação Urbana po-

derão definir índices diferenciados para uma mesma Unidade Espacial de Planejamento, a partir das diferentes características das áreas e dos critérios de planejamento, respeitados os índices de aproveitamento de terreno máximos definidos no quadro do anexo II.

## Seção II

Das macrozonas de restrição à ocupação urbana

**Art. 48.** As macrozonas de restrição à ocupação urbana, constituídas pelas áreas agrícolas, áreas com condições físicas adversas à ocupação, áreas impróprias à urbanização e áreas destinadas à proteção do meio ambiente, terão seus critérios de ocupação definidos segundo suas destinações específicas.

**Art. 49.** As áreas agrícolas serão delimitadas com vista à manutenção da atividade agropecuária e compreenderão áreas com vocação agrícola e outras impróprias à urbanização, recuperáveis para o uso agrícola ou necessárias à manutenção do equilíbrio ambiental!.

**§ 1.º** As áreas agrícolas poderão comportar usos residenciais com baixa densidade, atividades de comércio e serviços complementares ao uso agrícola e residencial, agroindústrias e atividades turísticas, recreativas e culturais, em sítios e fazendas.

**§ 2.º** O uso e ocupação das áreas agrícolas observarão as seguintes diretrizes:

**I** - proibição do parcelamento em lotes de pequenas dimensões pelo estabelecimento de lotes agrícolas mínimos, em função das características de cada área;

**II** - proibição da ocupação por conjuntos habitacionais e pelo uso residencial de alta densidade;

**III** - estabelecimento de parâmetros de ocupação para proteção do uso agrícola nas faixas de transição entre as áreas agrícolas e as macrozonas urbana ou de expansão urbana.

**Art. 50.** Constituem áreas com condições físicas adversas à ocupação urbana as áreas frágeis de encostas e as áreas frágeis de baixadas.

**§ 1.º** São áreas frágeis:

**I** - de encostas, as sujeitas a deslizamentos, desmoronamentos e outras alterações geológicas que comprometam ou possam comprometer a sua estabilidade;

**II** - de baixada, as sujeitas a alagamento, inundação ou rebaixamento decorrente de sua composição morfológica.

**§ 2.º** As áreas frágeis de encostas terão seus usos condicionados a critérios geotécnicos de avaliação dos riscos de deslizamentos e se dividem em:

**I** - passíveis de ocupação, desde que efetuadas, previamente, obras estabilizantes;

**II** - impróprias à ocupação.

**§ 3.º** As áreas frágeis de baixadas terão seus usos condicionados à avaliação técnica e poderão ser consideradas quanto:

**I** - a inundação, aquelas que, por suas condições naturais, obstáculos construídos ou deficiências do sistema de drenagem, estejam sujeitas à inundação freqüente;

**II** - ao do tipo de solo, aquelas cujos solos são classificados como hidromórficos ou que tenham influência marinha.

**§ 4.º** As áreas frágeis de baixadas poderão comportar usos agrícolas, de lazer e residenciais de baixa densidade, condicionados estes à realização de obras de macrodrenagem e à redefinição de cotas de soleira das edificações.

**§ 5.º** O parcelamento da terra em áreas frágeis, quando admitida a sua ocupação residencial, na forma dos §§ 2.º, I, e 3.º submetido ao órgão competente de controle do meio ambiente, para exame das restrições locais e dos impactos ambientais decorrentes.

**Art. 51.** As áreas objeto de proteção ambiental são passíveis de ocupação residencial ou agrícola restrita e usos como lazer ou pesquisa ecológica, com exceção das áreas classificadas como reserva biológica.

**Parágrafo único.** Nas áreas classificadas como de preservação permanente, não serão permitidas atividades que contribuam para descaracterizar ou prejudicar seus atributos e funções essenciais, excetuadas aquelas destinadas a recuperá-las e assegurar sua proteção, mediante prévia autorização dos órgãos municipais competentes.

## CAPÍTULO III

### Da estrutura urbana básica

**Art. 52.** A estrutura urbana básica do município é constituída pelas áreas residenciais, pelo sistema de centros de comércio e serviços e pelas áreas industriais, integradas pela rede estrutural de transportes, conforme o anexo VII.

**Art. 53.** As áreas residenciais caracterizam-se pela predominância do uso residencial, adequado em todo o território municipal, salvo nos locais onde a convivência com outros usos instalados ou condições ambientais adversas cause risco à população residente e onde seja incompatível com a proteção do meio ambiente.

**Parágrafo único.** As intervenções urbanas nas áreas de uso residencial respeitarão as características físicas, econômicas, sociais e culturais dos diferentes bairros ou partes de bairros e a



estas se adequarão.

**Art. 54.** O sistema de centros de comércio e serviços é constituído, hierarquicamente, por:

**I** - centros de alcance metropolitano;

**II** - centros de alcance municipal;

**III** - centros de alcance local;

**IV** - concentrações pontuais ou lineares de comércio e serviços.

**§ 1.º** São consideradas centros de comércio e serviços as áreas que contenham atividades comerciais diversificadas e especializadas e serviços financeiros, profissionais, culturais e recreativos.

**§ 2.º** A organização espacial do sistema de centros de comércio e serviços, observada a racionalização do uso do sistema viário e de transportes, terá por objetivo a redução da atratividade de tráfego para a Área de Planejamento 1 e para a Área de Planejamento 2, a partir das seguintes diretrizes de uso e ocupação do solo:

**I** - expansão das atividades de comércio e serviços da Área Central de Negócios para sua periferia;

**II** - fortalecimento dos centros de Madureira, Campo Grande e Taquara e consolidação da polinucleação existente.

**Art. 55.** As áreas industriais serão definidas em conformidade com o zoneamento metropolitano e delimitadas em função de fatores de localização e seus critérios de uso e ocupação estarão condicionados, sempre, à proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural e sua adaptação a estes.

**§ 1.º** São fatores de localização para a delimitação de áreas industriais:

**I** - o ciclo de produção e suas características;

**II** - a oferta de transportes públicos de passageiros;

**III** - a possibilidade de escoamento da produção;

**IV** - a oferta de serviços básicos, como energia elétrica, gás, telefone, água e esgotamento sanitário;

**V** - a possibilidade de integração entre indústrias;

**VI** - a disponibilidade de mão-de-obra e seu acesso às áreas estabelecidas;

**VII** - as condições ambientais.

**§ 2.º** A lei definirá as tipologias industriais passíveis de implantação nas áreas industriais.

**§ 3.º** As indústrias não poluentes, particularmente as vinculadas ao setor terciário, poderão localizar-se nos centros de comércio e nas zonas de uso misto, quando as dimensões de seu porte se compatibilizarem com as características dessas áreas.

**§ 4.º** A legislação de que trata este artigo terá a participação das entidades e contribuintes das citadas áreas.

## CAPÍTULO IV

### Das áreas sujeitas à intervenção

**Art. 56.** São consideradas sujeitas a intervenção do Poder Público as áreas do território municipal que, por suas condições urbanísticas e ambientais, necessitem de obras, redefinição das condições de uso e ocupação ou de regularização fundiária.

**Art. 57.** As áreas sujeitas a intervenção são classificadas em:

**I** - áreas sujeitas a estruturação e regularização;

**II** - áreas sujeitas a reestruturação;

**III** - áreas sujeitas a proteção ambiental.

**Parágrafo único.** As áreas mencionadas neste artigo são as constantes do anexo IV.

**Art. 58.** Serão objeto de estruturação e regularização as áreas ocupadas por favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais de baixa renda, assim como as respectivas vizinhanças.

**§ 1.º** As ações previstas neste artigo compreendem:

**I** - regularização fundiária;

**II** - realocação de moradias, nos casos mencionados no artigo 44, § 1.º;

**III** - urbanização e integração na malha urbana;

**IV** - recuperação das condições ambientais, abrangendo a vizinhança.

**§ 2.º** As áreas referidas neste artigo poderão ser declaradas áreas de Especial Interesse Social, no todo ou em parte.

**§ 3.º** As áreas mencionadas no parágrafo anterior serão recuperadas para criação de programa de moradias para população de baixa renda, desde que o laudo técnico indique essa possibilidade.

**Art. 59.** Serão objeto de reestruturação as áreas que necessitem de revitalização, de renovação, de ocupação, de obras ou alterações em sua estrutura física, sistema viário, saneamento básico e equipamentos urbanos ou alterações nas condições de uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único.** As áreas sujeitas a reestruturação serão gradual e progressivamente declaradas Áreas de Especial Interesse Urbanístico para a execução dos projetos específicos, obedecendo às prioridades estabelecidas nesta Lei Complementar.

**Art. 60.** Estarão sujeitas a proteção ambiental as áreas que necessitem de proteção legal e de manutenção, recuperação ou revitalização nas condições do meio ambiente natural ou construído.

**Parágrafo único.** As áreas sujeitas a proteção ambiental serão gradual e progressivamente declaradas Áreas de Especial Interesse Ambiental, para a execução de projetos específicos.

## CAPÍTULO V

**Das diretrizes de uso e ocupação por áreas de planejamento**

## Seção I

## Disposições gerais

**Art. 61.** O uso e ocupação do solo nas diferentes Áreas de Planejamento obedecerão ao disposto neste capítulo.

**Parágrafo único.** As Áreas de Planejamento, suas Subáreas de Planejamento e suas Regiões Administrativas, são as constantes dos anexos V e V-A.

## Seção II

## Da Área de Planejamento 1

**Art. 62.** As diretrizes de uso e ocupação para a Área de Planejamento são as seguintes:

**I** - incentivo ao uso residencial permanente e transitório;

**II** - revitalização e renovação da Cidade Nova, mediante:

**a)** recuperação da estrutura de equipamentos e serviços urbanos, através da realização de obras de melhoria do calçamento, da rede de drenagem de águas pluviais e da iluminação pública;

**b)** preservação do casario, através de estímulos aos moradores para recuperação de suas casas e restauração dos passeios;

**c)** restauração do Conjunto Proletário da Avenida Salvador de Sá, sob orientação e com financiamento proporcionados pelo Poder Público, que para isso elaborará projeto específico;

**d)** ocupação dos terrenos ociosos na vizinhança do Centro Administrativo São Sebastião da Cidade do Rio de Janeiro, com implantação de parâmetros urbanísticos a serem definidos em lei;

**e)** valorização do entorno da Avenida dos Desfiles, com realocação de construções existentes em passeios de logradouros públicos;

**f)** prestação regular de serviços públicos, especialmente os de coleta de lixo e limpeza pública;

**g)** retomada de áreas do patrimônio público apropriadas por particulares e sua destinação a fins econômicos e sociais;

**h)** urbanização consorciada das áreas danificadas ou prejudicadas pelas obras de construção do metropolitano;

**i)** vedação da afixação de engenhos publicitários ao ar livre;

**III** - desenvolvimento das propostas de proteção das áreas de Saúde - Gamboa - Santo Cristo, de Santa Teresa e do Catumbi;

**IV** - compatibilização dos critérios de proteção dos bens preservados ou tombados com seu entorno pela revisão das condições de uso e ocupação na área da Praça da Cruz Vermelha e arredores;

**V** - adensamento dos bairros periféricos à Área Central de Negócios, com manutenção de suas características ambientais, econômicas e sociais;

**VI** - integração do centro e dos diferentes bairros aos projetos de turismo da cidade, com a melhoria de suas condições urbanas;

**VII** - revitalização da área portuária, como expansão do Centro, garantidas a manutenção e modernização das atividades necessárias ao porto do Rio de Janeiro;

**VIII** - estímulo à implantação da linha 2 do sistema metroviário até a Praça Quinze de Novembro;

**IX** - implantação do sistema ciclovitário;

**X** - estruturação da faixa ao longo da linha do sistema metroviário no bairro do Estácio, com o estímulo à ocupação dos lotes remanescentes com equipamentos de uso coletivo;

**XI** - criação de condições para estacionamento na periferia do Centro, preferencialmente junto às estações metroviárias;

**XII** - desestímulo à criação de estacionamento e revisão de exigência de vagas para as edificações na Área Central de Negócios;

**XIII** - incentivo à localização de usos e atividades residenciais, comerciais e de serviços ligados ao lazer e à cultura, para melhor utilização da infra-estrutura nos horários de ociosidade;

**XIV** - racionalização dos sistemas de transportes de passageiros e individual nos principais eixos viários, privilegiando o transporte coletivo em linhas circulares;

**XV** - melhoria das condições de operação do bonde de Santa Teresa, com a preservação do sistema existente;

**XVI** - melhoria das condições ambientais da orla marítima, garantindo o livre acesso aos diferentes pontos com o aproveitamento turístico e cultural;

**XVII** - valorização e conservação das edificações e dos conjuntos arquitetônicos de interesse cultural e paisagístico da área.

**Parágrafo único.** A Área de Planejamento 1 fica dividida em Subáreas assim definidas:

**I** - Subárea de Planejamento 1-A:

**a)** I Região Administrativa - Portuária;

**b)** II Região Administrativa - Centro;

**c)** VII Região Administrativa - São Cristóvão;

**II** - Subárea de Planejamento 1-B:

**a)** III Região Administrativa - Rio Comprido;

**b)** XXIII Região Administrativa - Santa Teresa;

**III** - Subárea de Planejamento 1-C:  
**a)** XXI Região Administrativa - Ilha de Paquetá.

**Art. 63.** A Área Central de Negócios (ACN) constitui o principal centro de alcance metropolitano do sistema de centros de comércio e serviços do município, para fins culturais e comerciais.

**Parágrafo único.** O uso e ocupação do solo na Área Central de Negócios obedecerá às seguintes diretrizes específicas:

**I** - melhoria das condições urbanísticas, mediante alteração em seu desenho, na forma da lei, e execução de projetos de recuperação física dos espaços públicos;

**II** - proteção do conjunto arquitetônico da Esplanada do Castelo, para manutenção das características morfológicas das quadras remanescentes do Plano Agache;

**III** - ocupação prioritária dos lotes vazios da Avenida Presidente Vargas, com revisão, por lei, das condições de ocupação;

**IV** - transferência da comercialização do pescado da Praça Quinze de Novembro para pólo pesqueiro a ser criado em lei;

**V** - consolidação da legislação da Zona Especial do Corredor Cultural do Centro da Cidade.

**Art. 64.** Integram o patrimônio paisagístico e cultural do município, sujeitos à proteção ambiental, as seguintes áreas e bens localizados no território da Área de Planejamento 1 (AP1):

**I** - a orla marítima entre o Aeroporto Santos Dumont e a foz do Canal do Cunha, no Caju;

**II** - a Quinta da Boa Vista;

**III** - a área da caixa-d'água da Companhia Estadual de Águas e Esgotos (CEDAE), no Morro do Tuiuti;

**IV** - o Observatório Nacional;

**V** - o Morro do Valongo;

**VI** - o Morro da Conceição;

**VII** - o Campo de Santana;

**VIII** - o Passeio Público e o Aqueduto da Lapa;

**IX** - as áreas da Zona Especial do Corredor Cultural do Centro da Cidade e do Projeto Saúde - Gamboa - Santo Cristo (Projeto Sagas);

**X** - o bairro de Santa Teresa e as encostas do Maciço da Tijuca;

**XI** - as ilhas da Baía de Guanabara e especialmente as Ilhas de Paquetá e Brocoió;

**XII** - as edificações e os conjuntos arquitetônicos da área da Praça da Cruz Vermelha, da Esplanada do Castelo, do Catumbi, da Cidade Nova, do Estácio e de São Cristóvão;

**XIII** - o Campo de São Cristóvão;

**XIV** - a Praça Quinze de Novembro;

**XV** - a Ponta do Caju;

**XVI** - o Morro do Pinto;

**XVII** - o Morro de São Bento;

**XVIII** - outros conjuntos arquitetônicos e monumentos de valor cultural e paisagístico da área.

### Seção III

#### Da Área de Planejamento 2

**Art. 65.** As diretrizes de uso e ocupação para a Área de Planejamento 2 são as seguintes:

**I** - contenção do adensamento dos bairros para evitar a saturação da infra-estrutura existente;

**II** - preservação da paisagem, com a proteção dos monumentos naturais e construídos, em função do potencial de lazer e turístico de alcance metropolitano, nacional e internacional;

**III** - reestruturação dos centros de comércio e serviços da Tijuca e de Copacabana, com o estabelecimento de critérios para a utilização dos espaços públicos, assegurada a livre circulação de pedestres e a redução da intensidade do transporte rodoviário no interior dos centros;

**IV** - estruturação da faixa ao longo da linha do sistema metroviário nos bairros do Catete, Flamengo, Botafogo e Tijuca, com o estímulo à ocupação dos lotes remanescentes com equipamentos urbanos de uso coletivo;

**V** - criação de condições de estacionamento compatíveis com as características locais em todos os bairros;

**VI** - racionalização da circulação de veículos coletivos de passageiros e individual nos principais corredores, para redução da poluição sonora e do ar;

**VII** - implantação de sistema cicloviário;

**VIII** - prioridade para projetos e investimentos no trecho Tijuca, e suas adjacências, do sistema Zona Norte de esgotamento sanitário da Companhia Estadual de Águas e Esgotos (CEDAE);

**IX** - criação e delimitação das áreas de crescimento limitado nos bairros de Copacabana, Flamengo e Laranjeiras;

**X** - controle e fiscalização da ocupação de encostas e vistas panorâmicas, visando à preservação ambiental e paisagística.

**Parágrafo único.** A Área de Planejamento 2 fica dividida em Subáreas assim definidas:

**I** - Subárea de Planejamento 2-A:

**a)** IV Região Administrativa - Botafogo;

**b)** VI Região Administrativa - Lagoa;

**II** - Subárea de Planejamento 2-B:

**a)** V Região Administrativa - Copacabana;

**III** - Subárea de Planejamento 2-C:

**a)** VIII Região Administrativa - Tijuca;

**b)** IX Região Administrativa - Vila Isabel;

**IV** - Subárea de Planejamento 2-D:

**a)** XXVII Região Administrativa - Rocinha.

**Art. 66.** Integram o patrimônio paisagístico do município, sujeitos a proteção ambiental, as

seguintes áreas e bens localizados no território da Área de Planejamento 2:

**I** - a orla marítima, entre o Aeroporto Santos Dumont e a Praia da Gávea, em São Conrado, incluídos as faixas de areia, as formações rochosas, as ilhas, as amuradas e os cais de atracamento existentes;

**II** - o Maciço da Tijuca;

**III** - os Morros Azul, Cara de Cão, Cochrane, Corcovado, da Babilônia, da Catacumba, da Formiga, da Saudade, da Urca, da Viúva, de São João, do Cantagalo, do Leme, do Pão de Açúcar, do Pasmado, do Urubu, Dona Marta, dos Cabritos, dos Macacos, Mundo Novo e Nova Cintra;

**IV** - as Pedras Bonita, da Babilônia, da Gávea, do Arpoador e Dois Irmãos;

**V** - os Parques da Catacumba, da Chacrinha, da Cidade, do Flamengo, do Pasmado, Garota de Ipanema, Guinle e Laje;

**VI** - o Parque Nacional da Tijuca;

**VII** - o Jardim Botânico;

**VIII** - a reserva florestal do Grajaú;

**IX** - o Gávea Golfe Clube;

**X** - Os Fortes de Copacabana, de São João e do Leme;

**XI** - o arquipélago das Cagarras;

**XII** - a Lagoa Rodrigo de Freitas, suas ilhas e as áreas de seu entorno;

**XIII** - outros conjuntos arquitetônicos e monumentos de valor cultural e paisagístico da área.

**Parágrafo único.** Na hipótese de demolição de edificação situada no entorno do Morro da Viúva, o Poder Público instituirá servidão de passagem para assegurar o acesso a esse bem natural e a sua contemplação.

#### Seção IV

#### Da Área de Planejamento 3

**Art. 67.** As diretrizes de uso e ocupação do solo para a Área de Planejamento 3 são as seguintes:

**I** - adensamento compatível com a infra-estrutura existente nas áreas de melhor padrão urbanístico;

**II** - manutenção das características de diversidade de usos garantida a convivência equilibrada dos usos residencial, comercial e de serviços e industrial;

**III** - fortalecimento dos centros de comércio e de serviços do Méier, Bonsucesso, Penha e Madureira, pelo estímulo ao crescimento das atividades comerciais e de serviços nos bairros situados em seus respectivos entornos;

**IV** - reestruturação dos espaços públicos e racionalização do sistema de transportes da área da Grande Madureira, compatibilizando-os com a vocação de centro metropolitano do bairro;

**V** - localização das atividades de maior porte nos centros de comércio e serviços e as atividades complementares ao uso residencial e pequenas indústrias nos principais corredores de ligação entre os referidos centros;

**VI** - criação de áreas verdes e espaços para recreação, esporte e lazer;

**VII** - redefinição da utilização das áreas remanescentes de exploração mineral em processo de desativação, para criação de espaços de recreação e lazer;

**VIII** - melhoria das condições dos espaços públicos, dotando-os de arborização, equipamentos de uso coletivo, como telefones públicos, caixas de correio e cestas de lixo, entre outros;

**IX** - implantação prioritária da linha 2 do sistema metroviário até a Pavuna e criação de linhas de ônibus, integradas, circulando nos bairros adjacentes, com melhoria das condições operacionais do trecho em funcionamento;

**X** - criação de rodovia para integração do bairro de Cavalcanti a Madureira, Vaz Lobo, Turiaçu e Rocha Miranda, através da ligação das Ruas Laurindo filho e Licurgo, passando pelo Morro do Dendê, como alternativa para o desvio do fluxo de veículos do centro comercial de Madureira;

**XI** - melhoria, ampliação e revitalização das passagens de pedestres sobre as vias férreas;

**XII** - construção e refazimento dos passeios ao longo dos muros das vias férreas, através da fiscalização do cumprimento dessa obrigação legal pela concessionária dos transportes ferroviários suburbanos;

**XIII** - implantação de sistema cicloviário;

**XIV** - estímulo à melhoria das condições operacionais do sistema ferroviário suburbano e da qualidade das suas estações;

**XV** - ampliação do sistema de transporte hidroviário pela Baía de Guanabara;

**XVI** - controle da poluição do ar e da água provocada pelas indústrias existentes e das que venham a se implantar e impedimento do tráfego de veículos poluentes;

**XVII** - prioridade para projetos e investimentos de drenagem na Baía de Guanabara;

**XVIII** - prioridade para projetos e investimentos no sistema Zona Norte de esgotamento sanitário da Companhia Estadual de Águas e Esgotos (CE-DAE);

**XIX** - recuperação prioritária da Avenida Automóvel Clube e das áreas a ela adjacentes em toda a faixa lindeira à linha 2 do sistema metroviário;

**XX** - integração dos terminais rodoviários, metroviário e ferroviário da Pavuna, com os diversos terminais da Baixada Fluminense, principalmente o de Nova Iguaçu, com a eliminação da passagem de nível da Pavuna e o aumento da

capacidade viária da Estrada do Rio do Pau;

**XXI** - criação de unidade de conservação na área do Instituto Oswaldo Cruz e na área remanescente da Ilha dos Macacos, em Manguinhos, e nas Serras da Misericórdia e do Engenho Novo;

**XXII** - a utilização, pelos meios próprios de direito, das áreas marginais às faixas de domínio da Light vinculadas aos serviços federais concedidos de energia elétrica, que, mediante autorização formal do poder concedente, forem progressivamente desafetadas daquela concessão;

**XXIII** - reestruturação e racionalização do sistema viário, de circulação e de transporte público do bairro do Méier e adjacências, com prioridade para a construção de terminal rodoviário urbano em área central;

**XXIV** - interligação dos bairros de Rocha Miranda e Colégio com os bairros de Vaz Lobo e Irajá pela adequação e aumento da capacidade viária das Ruas Carolina Amado, Caxambu e Lajeado, interligando a Avenida Monsenhor Félix, em Vaz Lobo, à Estrada do Barro Vermelho;

**XXV** - criação de via auxiliar ao escoamento do tráfego de veículos da Avenida Ministro Edgard Romero, interligando as Ruas Andrade Figueira, Pescador Josimo e Bezerra de Menezes, até à Avenida Vicente de Carvalho;

**XXVI** - abertura de via de ligação da Rua Manoel Machado, em Vaz Lobo, com a Rua Monsenhor Inácio da Silva, em Turiaçu, com pavimentação adequada ao tráfego de veículos no trecho sob o Morro do Sapê.

**§ 1.º** A Área de Planejamento 3 fica dividida em Subáreas assim definidas:

**I** - Subárea de Planejamento 3-A:

**a)** X Região Administrativa - Ramos;

**b)** XI Região Administrativa - Penha;

**c)** XXX Região Administrativa - Complexo da Maré;

**II** - Subárea de Planejamento 3-B:

**a)** XII Região Administrativa - Inhaúma;

**b)** XIII Região Administrativa - Méier;

**c)** XXVIII Região Administrativa - Jacarezinho;

**d)** XXIX Região Administrativa - Complexo do Morro do Alemão;

**III** - Subárea de Planejamento 3-C:

**a)** XIV Região Administrativa - Irajá;

**b)** XV Região Administrativa - Madureira;

**IV** - Subárea de Planejamento 3-D:

**a)** XX Região Administrativa - Ilha do Governador;

**V** - Subárea de Planejamento 3-E:

**a)** XXII Região Administrativa - Anchieta;

**b)** XXV Região Administrativa - Pavuna.

**§ 2.º** O Poder Público elaborará e executará programa de recuperação urbana da área compreendida por Acari, Coelho Neto, Barros Filho, Costa

Barros, Pavuna e Anchieta, mediante:

**I** - implantação do sistema de esgotamento sanitário;

**II** - realocação de moradias que ocupem as áreas referidas no artigo 44, § 1.º;

**III** - pavimentação de logradouros, incluídos os de favelas e loteamentos irregulares;

**IV** - desassoreamento de cursos d'água e sua canalização;

**V** - manutenção da regularidade dos serviços de coleta de lixo e limpeza pública;

**§ 3.º** VETADO.

**Art. 68.** Integram o patrimônio paisagístico do município, sujeitos à proteção ambiental, as seguintes áreas e bens localizados no território da Área de Planejamento 3:

**I** - a orla marítima da Ilha do Governador, da Ilha do Fundão e da praia de Ramos;

**II** - a Igreja da Penha e seu sítio;

**III** - a Fazendinha da Penha;

**IV** - o Parque Ari Barroso;

**V** - a encosta do Maciço da Tijuca e da Serra do Engenho Novo;

**VI** - o Várzea Country Clube;

**VII** - a Serra da Misericórdia;

**VIII** - a Serra dos Pretos Forros;

**IX** - a Igreja de São José, no Morro de São José, em Madureira;

**X** - a Fazenda Capão do Bispo;

**XI** - outros conjuntos arquitetônicos e monumentos de valor cultural e paisagístico da área.

## Seção V

### Da Área de Planejamento 4

**Art. 69.** As diretrizes de uso e ocupação do solo para a Área de Planejamento 4 são as seguintes:

**I** - adensamento compatível com a infra-estrutura existente nos bairros do Pechincha, Freguesia, Taquara, Tanque e Praça Seca;

**II** - incentivo à localização de atividades geradoras de emprego, para redução dos deslocamentos, mediante o fortalecimento do centro de comércio e serviços Taquara-Tanque;

**III** - desestímulo ao parcelamento das áreas ocupadas por sítios e granjas nos bairros de Vargem Grande, Vargem Pequena e Camorim;

**IV** - revisão, complementação e implementação do sistema viário projetado da Barra da Tijuca;

**V** - recuperação e preservação dos canais da Barra da Tijuca;

**VI** - criação de área para estacionamento na região Tanque-Taquara;

**VII** - implantação de sistema cicloviário;

**VIII** - elaboração e execução de macropiano

de drenagem e aterros para a Baixada de Jacarepaguá, o qual dará prioridade à desobstrução de canais de alimentação das lagoas da região, mediante estudo e relatório de impacto ambiental;

**IX** - revisão do estado de variação das lâminas d'água das lagoas, para redefinição das cotas de aterros da região da Baixada de Jacarepaguá;

**X** - revisão dos critérios de ocupação da área da Baixada de Jacarepaguá, incluindo o centro metropolitano, consideradas as características geológicas;

**XI** - consolidação das áreas destinadas à ocupação industrial, inclusive dos pólos de desenvolvimento industrial;

**XII** - criação de unidade de conservação na área da Colônia Juliano Moreira e definição de parâmetros de ocupação compatíveis com a proteção da área;

**XIII** - incentivo ao desenvolvimento de atividades turísticas, desportivas, culturais, de educação ambiental e de pesquisa e proteção da fauna, da flora e dos recursos naturais da região;

**XIV** - estímulo à implantação de transporte sobre trilhos de alta capacidade para promover a integração dos bairros da Baixada de Jacarepaguá com Madureira e Penha; com Água Santa e Encantado; com a Ilha do Governador e com a Zona Oeste, com a utilização do corredor denominado T-5;

**XV** - elaboração de planos de recuperação e preservação ambiental do sistema lagunar da região, compreendendo o controle e a fiscalização da ocupação das margens das lagoas por edificações e aterros irregulares e do lançamento de esgotos sanitários e industriais sem tratamento ou com tratamento inadequado;

**XVI** - contenção do processo de ocupação desordenada da Baixada de Jacarepaguá, especialmente nas áreas lindeiras às lagoas, canais e outros cursos d'água;

**XVII** - manutenção de sistema e medidas de caráter permanente para inibir a ocupação desordenada de áreas públicas na Baixada de Jacarepaguá, mediante a criação de programas de oferta de lotes urbanizados e construção de habitações para a população de baixa renda;

**XVIII** - planejamento integrado de infra-estrutura da Baixada de Jacarepaguá, com as instalações aeroportuárias ali existentes.

**Art. 70.** Integram o patrimônio paisagístico do município, sujeitos à proteção ambiental, as seguintes áreas localizadas na Área de Planejamento 4:

**I** - as lagoas de Camorim, Jacarepaguá, Lagoinha, Marapendi e Tijuca, seus canais e suas faixas marginais;

**II** - o Parque Chico Mendes;

**III** - a orla marítima da praia da Gávea, em

São Conrado, até à ponta da Praia Funda, incluídas as faixas de areia, as formações rochosas e as ilhas;

**IV** - a Prainha;

**V** - o bairro de Grumari;

**VI** - os Maciços da Pedra Branca e da Tijuca;

**VII** - as Pedras de Itaúna e do Catemba;

**VIII** - os Morros da Panela, do Bruno, do Camorim, do Cantagalo, do Outeiro, do Portela, do Rangel e do Urubu;

**IX** - os Bosques da Barra e da Freguesia;

**X** - o Itanhangá Golfe Clube;

**XI** - a Restinga de Marapendi;

**XII** - o Parque Ecológico da Barra da Tijuca, formado pelos Morros do Amorim e Cantagalo;

**XIII** - outros conjuntos arquitetônicos e monumentos de valor cultural e paisagístico da área.

#### Seção VI

#### Da Área de Planejamento 5

**Art. 71.** As diretrizes de uso e ocupação do solo para a Área de Planejamento 5 são as seguintes:

**I** - definição de critérios de proteção das áreas de atividades agrícolas, sobretudo de produção hortifrutigranjeira, agroindustriais e de pequena criação animal, sua delimitação e incentivo à preservação dessa destinação, de modo a evitar a extensão da malha urbana;

**II** - incentivo à localização de atividades geradoras de emprego, especialmente cooperativas com respectivos mercados ou feiras-livres, para redução dos deslocamentos;

**III** - estímulo ao desenvolvimento turístico e de lazer da região, especialmente em Guaratiba, Sepetiba, Pedra de Guaratiba, Barra de Guaratiba e no Pico da Pedra Branca;

**IV** - prioridade para ocupação urbana na faixa de território compreendida entre o lado ímpar da Avenida Brasil e a linha ferroviária;

**V** - desestímulo à construção de conjuntos habitacionais de grande porte;

**VI** - criação de faixas exclusivas para transporte de alta capacidade nos principais corredores viários, com inversão, quando possível, das citadas faixas de tráfego;

**VII** - implantação de sistema cicloviário;

**VIII** - criação de plano de circulação viária para integração dos bairros da Zona Oeste, inclusive ligando os bairros de Bangu e Campo Grande via Rio da Prata, através de túnel ou de outra via;

**IX** - melhoria das passagens de pedestres e das ligações viárias sobre ou sob a linha férrea;

**X** - restrição da ocupação intensiva do solo na macrozona de expansão urbana contínua às áreas agrícolas, visando à criação de áreas de transição;

**XI** - consolidação das áreas destinadas ao uso industrial, com adoção obrigatória de medidas e equipamentos necessários ao controle da poluição atmosférica e o tratamento adequado dos efluentes industriais;

**XII** - controle da exploração mineral, com o estabelecimento de parâmetros compatíveis com a proteção do meio ambiente, vetando-se a retirada de componentes geológicos que impliquem erosão ou decomposição natural dos terrenos no Maciço da Pedra Branca e outros bens naturais;

**XIII** - fortalecimento dos centros de comércio e serviços, em especial os de Bangu, Campo Grande e Santa Cruz, pela concentração de atividades e reestruturação dos espaços públicos e racionalização do sistema de transportes, inclusive nas áreas da XVII e XIX Regiões Administrativas;

**XIV** - criação de áreas públicas de lazer, de âmbito local e metropolitano;

**XV** - criação do Parque Ecológico do Mendanha, com construção de mirante para visão panorâmica da área vulcânica secularmente desativada, do lago e da cachoeira existente na região;

**XVI** - estabelecimento de parâmetros de ocupação de transição das áreas contíguas aos grandes conjuntos habitacionais, para integrá-los à malha urbana, evitando-se o crescimento desordenado nas áreas, através de projetos integrados entre o já urbanizado com os projetos ainda em estudo a serem executados, integrando-os com as respectivas áreas;

**XVII** - reflorestamento, manutenção e controle ecológico do Maciço da Pedra Branca;

**XVIII** - impedimento à implantação de programas de reassentamento das populações de baixa renda e de construção de moradias populares em áreas classificadas como macrozonas de restrição à ocupação urbana, conforme definição do artigo 41, § 3.º, e naquelas desprovidas de saneamento básico, equipamentos urbanos ou de sistema de transporte adequado;

**XIX** - implantação de terminais rodoviários integrados ao Plano Municipal de Transportes;

**XX** - estímulo e proteção às áreas ocupadas por colônias pesqueiras e de pesca artesanal, visando à preservação e desenvolvimento da atividade na região e à organização de centros de comercialização direta ao consumidor, através da participação dos pescadores na elaboração, aprovação e administração de programas de estímulo às atividades pesqueiras e nas decisões relativas a tais atividades, incluindo a criação de entreposto em Sepetiba e Guaratiba;

**XXI** - pavimentação das vias de escoamento da produção agrícola, e especialmente do trecho da Estrada da Reta do Rio Grande que liga Santa Cruz a Itaguaí, da Estrada do Mendanha e da Estrada do Guandu;

**XXII** - melhoria das condições de acesso às comunidades interiores de Campo Grande, com a duplicação de suas vias axiais e especialmente:

**a)** da Estrada do Pré;

**b)** da Estrada do Mendanha, entre a Avenida Brasil e a Estrada das Capoeiras;

**c)** da Estrada das Capoeiras, entre a Estrada do Mendanha e a Estrada do Rio do A;

**XXIII** - implantação de sinalização vertical e horizontal de trânsito nas vias axiais da Zona Oeste e especialmente:

**a)** na Estrada do Pré;

**b)** na Estrada do Mendanha;

**c)** na Estrada das Capoeiras;

**d)** na Avenida João XXIII;

**e)** na Estrada da Pedra;

**XXIV** - prioridade na execução de obras de drenagem na Baía de Sepetiba;

**XXV** - intensificação do processo de reconhecimento definitivo ou provisório de logradouros públicos na Zona Oeste e afixação de placas com indicação de sua denominação;

**XXVI** - implantação de central de abastecimento e comercialização de produtos hortifruti-granjeiros em Campo Grande, com a ocupação dos boxes exclusivamente por produtores do município;

**XXVII** - prioridade para a construção de hospital público especializado em atendimento infantil, clínico e cirúrgico e de hospital-geral com serviços completos de ambulatório e de emergência.

**§ 1.º** O Poder Executivo elaborará e executará projeto espacial de valorização turística da região de Guaratiba, Sepetiba, Pedra de Guaratiba e Barra de Guaratiba, o qual conciliará a implantação de serviços e equipamentos urbanos, notadamente saneamento básico, pavimentação de logradouros e implantação de iluminação pública, com a preservação das características rústicas da região.

**§ 2.º** VETADO.

**Art. 72.** Integram o patrimônio paisagístico do município, sujeitos à proteção ambiental, as seguintes áreas e bens localizados no território da Área de Planejamento 5:

**I** - a orla marítima, desde a Ponta da Praia Funda até o Rio da Guarda, incluídas as faixas de areia, os manguezais, as formações rochosas e as ilhas;

**II** - a Restinga de Marambaia;

**III** - as ilhas da Pescaria, das Baleias, de Guaraquessaba, de Guaratiba, do Bom Jardim, do Cavado, do Frade, do Tatu, do Urubu, Nova, Suruguai e Rasa;

**IV** - a Reserva Biológica e Arqueológica de Guaratiba;

**V** - o Maciço da Pedra Branca;

**VI** - as encostas das Serras da Capoeira Grande, da Grota Funda, da Paciência, de Bangu,

de Inhoaíba, do Cantagalo, do Mendanha e do Quitungo;

**VII** - o Campo dos Afonsos e o Morro da Estação;

**VIII** - os Morros do Retiro, do Taquaral e dos Coqueiros, em Bangu; da Posse, das Paineiras, do Santíssimo e São Luís Bom, em Campo Grande; do Mirante, em Santa Cruz, e do Silvério, em Pedra de Guaratiba;

**IX** - a área e a edificação do Matadouro de Santa Cruz;

**X** - a Igreja de São Salvador do Mundo;

**XI** - a obra da Fazenda Modelo, em Guaratiba;

**XII** - a Igreja de São Pedro, em Senador Vasconcelos;

**XIII** - a Fazendinha do Viegas, em Senador Camará;

**XIV** - a Igreja de Nossa Senhora do Desterro, em Pedra de Guaratiba;

**XV** - o conjunto arquitetônico da Fábrica Bangu e suas palmeiras, em Bangu;

**XVI** - a Igreja de Nossa Senhora do Desterro, em Campo Grande;

**XVII** - a Igreja de São Sebastião e Santa Cecília e respectivo chafariz, localizada na Praça da Fé, em Bangu;

**XVIII** - a área do Sítio Burle Marx;

**XIX** - as edificações e os outros conjuntos arquitetônicos e monumentos de valor cultural e paisagístico da área.

## CAPÍTULO VI

### Dos projetos de estruturação urbana

**Art. 73.** O Projeto de Estruturação Urbana definirá o controle de uso e ocupação do solo e as ações da administração para as Unidades Espaciais de Planejamento, observados os objetivos, princípios, diretrizes setoriais e por Áreas de Planejamento definidos nesta Lei Complementar, ouvidas as comunidades diretamente envolvidas.

**§ 1.º** O Projeto de Estruturação Urbana trata da estruturação das Unidades Espaciais de Planejamento pela hierarquização das vias, pela definição das intensidades de uso e ocupação e pela determinação de áreas para equipamentos urbanos.

**§ 2.º** Na elaboração do Projeto de Estruturação Urbana serão consideradas as principais questões urbanísticas da Unidade Espacial de Planejamento e definidas propostas para o seu equacionamento.

**§ 3.º** Para a elaboração do Projeto de Estruturação Urbana o Poder Executivo poderá declarar e delimitar Áreas de Especial Interesse Urbanístico, às quais serão aplicadas normas transitórias de

uso e ocupação do solo que a lei fixar.

**§ 4.º** O Projeto de Estruturação Urbana será instituído por lei e avaliado e revisto periodicamente, nos prazos fixados na lei que o instituir.

**Art. 74.** A lei do Projeto de Estruturação Urbana terá como conteúdo mínimo:

**I** - a delimitação das Zonas e Áreas de Especial Interesse, definido os usos permitidos;

**II** - a fixação de Índices de Aproveitamento do Terreno e seus parâmetros urbanísticos;

**III** - a fixação de índices e parâmetros urbanísticos para as edificações, compreendendo, entre outros:

**a)** altura máxima das edificações;

**b)** área mínima útil da unidade edificável;

**c)** taxa de ocupação;

**d)** número máximo de pavimentos das edificações;

**e)** área total edificável, entre outros;

**IV** - restrições que incidam sobre as edificações ou atividades existentes que não mais satisfaçam as condições da Zona ou Área de Especial Interesse em que se situam;

**V** - a relação dos bens tombados ou preservados, com suas respectivas áreas de entorno;

**VI** - o quadro de atividades relativo aos usos permitidos para as diversas zonas, número de vagas de garagem e a área mínima destinada a recreação.

**Art. 75.** Na elaboração do Projeto de Estruturação Urbana serão considerados os pontos críticos relativos a erosão, desmatamento, inundação, poluição hídrica e do ar definidos por bacias hidrográficas onde estão contidas as Unidades Espaciais de Planejamento.

**Art. 76.** O Projeto de Estruturação Urbana observará os índices máximos de aproveitamento do terreno definidos para as Unidades Espaciais de Planejamento constantes do quadro do anexo III.

**§ 1.º** O Projeto de Estruturação Urbana poderá adotar índices diferenciados para cada Unidade Espacial de Planejamento para atender às características de suas Zonas e Áreas de Especial Interesse.

**§ 2.º** Nas Áreas de Especial Interesse Urbanístico poderão ser adotados índices de Aproveitamento do Terreno maiores que os definidos para as Unidades Espaciais de Planejamento citadas no "caput", desde que:

**I** - justificado o interesse coletivo nos termos do Relatório de Impacto de Vizinhança, estabelecido pela Lei Orgânica;

**II** - as alterações desses índices para maior sejam expressamente previstas e aprovadas por Lei.

**Art. 77.** São prioritárias para a elaboração dos Projetos de Estruturação Urbana as Unidades Espaciais de Planejamento onde ocorram áreas



sujeitas a intervenção ou onde os Índices de Aproveitamento do Terreno atuais tenham sido alterados conforme o anexo VI.

**Parágrafo único.** A Zona Especial 5, na Baixada de Jacarepaguá, é prioritária para estudos ambientais e posterior alteração, por lei, da ordenação urbanística vigente, visando a compatibilizar o uso e a ocupação do solo com suas características geológicas.

## CAPÍTULO VII

### Das áreas de crescimento limitado

**Art. 78.** São consideradas áreas de crescimento limitado as zonas supersaturadas do território municipal que:

**I** - tenham índices de densidade superiores a quinhentos habitantes por hectare;

**II** - que por suas condições físicas, urbanísticas e ambientais sejam consideradas pelo Poder Público incompatíveis com o aumento de suas densidades.

**Art. 79.** As áreas de crescimento limitado serão definidas como rua, quadra ou bairro, em sua totalidade ou parcialmente.

**Art. 80.** Será priorizada a elaboração de Projetos de Estruturação Urbana que compreendam áreas de crescimento limitado.

## CAPÍTULO VIII

### Do controle do uso e da ocupação do solo

#### Seção I

##### Disposições gerais

**Art. 81.** A legislação de controle do uso e ocupação do solo compreende:

**I** - a Lei do Parcelamento do Solo;

**II** - o Código de Obras e Edificações;

**III** - o Código de Licenciamento e Fiscalização;

**IV** - a Lei do Uso e Ocupação do Solo;

**V** - leis ordinárias que disciplinem as matérias referidas nos incisos anteriores e seus respectivos regulamentos;

**VI** - demais normas administrativas pertinentes.

**Art. 82.** O condomínio por unidades autônomas, nos termos do artigo 8.º da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, subordinar-se-á à legislação do controle do uso e ocupação do solo.

[Lei n.º 4.591, de 16/12/1964 (D. O. de 21/12/1964):

(A Lei n.º 4.864, de 29/11/1965, dispõe: "Art. 6.º No caso de um conjunto de edificações, a que se refere o artigo 8.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poder-se-á estipular o desdobramento da incorporação em várias incorporações, fixando a convenção de condomínio ou contrato prévio, quando a incorporação ainda estiver subordinada a períodos de carência, os direitos e as relações de propriedade entre condôminos de várias edificações.")

*"Art. 8.º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente-comprador, o cessionário deste ou o promitente-cessionário sobre ele de-sejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:*

*a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;*

*b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;*

*c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;*

*d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si."*

#### Seção II

##### Da lei de parcelamento do solo urbano

**Art. 83.** São modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos o loteamento, o remembramento e o desmembramento, conforme definidos na legislação federal.

**Art. 84.** A lei estabelecerá os seguintes parâmetros urbanísticos para o parcelamento do solo para fins urbanos, dentre outros:

**I** - dimensões dos lotes;

**II** - dimensões e características técnicas dos

logradouros, seu reconhecimento e arborização;

**III** - porcentagem e características gerais das áreas a serem destinadas a uso público;

**IV** - áreas não edificáveis;

**V** - normas de implantação das redes de serviços públicos no subsolo.

**Parágrafo único.** A determinação da porcentagem das áreas a serem destinadas ao uso público considerará a densidade demográfica, prevista para o local e o tipo de uso do solo, não podendo a soma dessas áreas ser inferior a trinta e cinco por cento da área total da gleba, excetuados os loteamentos destinados ao uso industrial, cujo percentual poderá ser inferior, nos termos da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

[Lei n.º 6.766, de 19/12/1979 (D. O. de 20/12/1979):

"Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências."]

**Art. 85.** Os projetos de parcelamento ou remembramento deverão conter os parâmetros de uso e ocupação dos lotes resultantes.

**Art. 86.** Os projetos de parcelamento observarão as diretrizes a serem fixadas pelo Poder Executivo, definindo no mínimo o sistema viário principal, a porcentagem e a localização das áreas destinadas ao uso público.

**§ 1.º** VETADO.

**§ 2.º** Nos projetos de loteamento, as vias de circulação obedecerão a disposição hierárquica, consideradas suas características e funções, e serão integradas ao sistema viário existente ou projetado.

**Art. 87.** Os loteamentos poderão ser executados com ou sem a comercialização dos lotes durante a realização das obras de urbanização.

**§ 1.º** Na execução de loteamento com comercialização dos lotes será exigido cronograma físico-financeiro e garantia, mediante caução de vinte por cento do total dos lotes, da implantação e conclusão das obras.

**§ 2.º** Na execução de loteamento sem comercialização dos lotes, a certidão de aprovação do projeto somente será concedida após constatada pelo Poder Público a execução das obras exigidas pela legislação.

**Art. 88.** A lei estabelecerá padrões diferenciados de loteamentos para atendimento das diversas faixas de renda, observadas as diretrizes de uso e ocupação do solo.

**Art. 89.** Não será permitida a implantação de loteamento ou de grupamento de edificações que impeçam o livre acesso ao mar, às praias, aos rios e às lagoas ou a fruição de qualquer outro bem público de uso comum da coletividade.

**Art. 90.** A aprovação do parcelamento fica

condicionada ao requerimento e concessão de licença de execução das obras.

**Art. 91.** A lei disporá sobre a regularização de loteamentos e a aprovação e regularização das vilas.

**Art. 92.** Nas macrozonas de restrição à ocupação urbana, o parcelamento do solo em áreas destinadas a atividade agrícola obedecerá a critérios específicos fixados em lei.

### Seção III

#### Do Código de Obras e Edificações

**Art. 93.** O Código de Obras e Edificações disporá sobre as obras públicas ou privadas de demolição, reforma, transformação de uso, modificação e construções.

**Art. 94.** A lei conterà glossário e disposições sobre as seguintes matérias, dentre outras:

**I** - canteiro de obras;

**II** - edificações, conceituação e parâmetros externos e internos para a sua construção;

**III** - unidades, compartimentos e áreas comuns das edificações;

**IV** - grupamentos de edificações;

**V** - adequação das edificações ao seu uso por deficientes físicos;

**VI** - aproveitamento e conservação das edificações tombadas e preservadas, observando a sua proteção e conservação.

**Art. 95.** A lei disporá sobre a revisão das normas vigentes para edificações no que se refere a:

**I** - dimensionamento das áreas de estacionamento de veículos;

**II** - exigibilidade de apartamento de zelador;

**III** - exigibilidade de área de recreação infantil e de pavimento de uso comum, que serão estabelecidos em função do número de unidades das edificações e a disponibilidade de áreas para lazer na região em que estão situadas;

**IV** - dimensionamento das áreas de circulação comum das edificações;

**V** - exigibilidade de elevadores;

**VI** - dimensionamento dos compartimentos das edificações destinadas ao uso residencial, comercial e de serviços.

**§ 1.º** As disposições sobre grupamentos de edificação fixarão a área máxima do terreno, ficando o Poder Executivo autorizado a estabelecer diretrizes para a implantação das vias, localização das áreas a serem transferidas ao município e exigência dos equipamentos urbanos, observada a densidade populacional projetada para o empreendimento e sua compatibilidade com o entorno.

**§ 2.º** Os empreendedores ficam obrigados a adotar técnicas preventivas e de controle para segurança momentânea e futura dos imóveis lin-

deiros, na forma fixada em regulamento.

#### Seção IV

Do Código de Licenciamento e Fiscalização

**Art. 96.** Dependem de licença:

**I** - a execução de toda a obra de construção, reconstrução total ou parcial, modificação, acréscimo, reforma e conserto de edificações em geral, marquises e muros, contenção do solo, drenagem;

**II** - a abertura, regularização, desvio, canalização de valas ou cursos d'água, perenes ou não;

**III** - as canalizações e lançamento de águas pluviais;

**IV** - o parcelamento da terra, a abertura de logradouros e o remembramento;

**V** - a demolição;

**VI** - a movimentação de terra;

**VII** - as obras de engenharia em geral;

**VIII** - o uso e a modificação de uso das edificações, a pintura e os pequenos consertos em prédios tombados, preservados ou tutelados localizados em unidades de conservação ambiental;

**IX** - as obras públicas executadas direta ou indiretamente;

**X** - a exploração mineral do solo ou do subsolo;

**XI** - o assentamento de máquinas, motores e equipamentos;

**XII** - as obras, reformas ou modificação de uso em imóveis situados em áreas submetidas a regime de proteção ambiental, em área tombada ou em vizinhança de bem tombado.

**§ 1.º** Não dependerão de licença as obras e as atividades não relacionadas neste artigo, bem como as seguintes, dentre outras que a lei discriminar e que não interfiram com a segurança de terceiros e nem se projetem sobre área de logradouro público, tais como:

**I** - as pinturas e os pequenos consertos de prédios;

**II** - a construção de galerias e caramanchões, jardins e as pavimentações a céu aberto;

**III** - as instalações de antenas e bombas elevatórias de água;

**IV** - as obras de reforma ou de modificação interna ou de fachada, sem acréscimo de área que não implique alterações das áreas comuns das edificações;

**V** - a construção, restauração e reforma de passeios.

**§ 2.º** O disposto no § 1.º não se aplica a imóveis sujeitos a desapropriação parcial, a recuo ou investidura ou que estejam atingidos por área ou faixa não edificável.

**§ 3.º** A lei disporá sobre o licenciamento de obras em imóveis ou edificações sujeitos a desapropriação total ou parcial, a recuo e a investidura

ou atingidos por áreas ou faixas não edificáveis.

**§ 4.º** A execução de obras pelo Poder Público federal, estadual e municipal está sujeita a aprovação, licença e fiscalização.

**§ 5.º** As explorações arqueológicas estão sujeitas à autorização do órgão ou entidade federal competente para a expedição de sua licença.

**Art. 97.** A expedição da licença será condicionada:

**I** - ao atendimento no projeto de adequação do uso, dos índices e parâmetros urbanísticos e edílios;

**II** - à análise do impacto no sistema viário e no meio ambiente;

**III** - à audiência dos órgãos públicos estaduais, municipais e federais, quando necessária.

**§ 1.º** O início das obras será caracterizado pela execução das fundações, ficando o interessado obrigado a comunicá-lo ao órgão fiscalizador.

**§ 2.º** O autor do projeto assumirá, ante a Prefeitura e perante terceiros, a responsabilidade do cumprimento no projeto de todas as condições previstas no Código de Obras e Edificações.

**§ 3.º** Caso se verifique o desrespeito às condições do Código de Obras e Edificações será cancelada a licença e serão aplicadas sanções ao profissional.

**§ 4.º** Os proprietários e responsáveis pela execução da obra assumirão, quando da aceitação da obra ou concessão do "habite-se", a responsabilidade de ter respeitado o projeto, durante sua execução.

**§ 5.º** O desrespeito ao projeto e ao Código de Obras e Edificações implicará o cancelamento da aceitação ou do "habite-se" e a aplicação de sanções ao proprietário e ao profissional responsável pela obra.

**Art. 98.** A responsabilidade pelos diferentes projetos, cálculos e memórias relativos à execução de obras e instalações, caberá sempre e exclusivamente aos profissionais que os assinarem.

**Art. 99.** O Código de Licenciamento e Fiscalização disporá sobre as normas reguladoras, a disciplina, as sanções e a obrigatoriedade de restauração por danos causados por obras executadas em logradouros por empresas de serviços públicos, diretamente ou por meio de empreiteiras.

#### Seção V

Da fiscalização

**Art. 100.** A lei disporá sobre a fiscalização das obras e atividades previstas no artigo 96 e seus parágrafos, bem como sobre a aplicação de sanções pelo descumprimento da legislação de controle de uso e de ocupação do solo e das normas e padrões ambientais municipais, estaduais e

federais.

**§ 1.º** O Poder Executivo aplicará as sanções de interdição, embargo, demolição ou multa, na forma e valores disciplinados na regulamentação da lei.

**§ 2.º** A multa será calculada em função do valor da obra ou instalações, e sua aplicação será periódica, sucessiva e cumulativa, enquanto persistir a irregularidade.

**§ 3.º** O pagamento da multa não implicará a cessação das irregularidades, e sua correção não dispensará o pagamento da multa.

**Art. 101.** Os danos ao patrimônio público, a usurpação ou invasão de vias ou servidões públicas, bem como das galerias e cursos d'água, perenes ou não, ainda que situados em terrenos de propriedade particular, estarão sujeitos à fiscalização e à aplicação de sanções, na forma prevista na lei.

**Art. 102.** O município poderá, a qualquer tempo, realizar vistoria administrativa, para apuração de responsabilidades, constatação de irregularidades ou para, preventivamente, determinar providências para eliminação de risco ou ameaça à integridade física de pessoas ou bens.

**§ 1.º** O município poderá tomar as providências necessárias à eliminação do risco ou ameaça, inscrevendo em dívida ativa o total dos custos da sua intervenção.

**§ 2.º** O responsável pelo risco ou ameaça não poderá obter licença para quaisquer outras obras enquanto não tomar as providências necessárias à eliminação do risco e quitar a sua dívida.

**Art. 103.** O município poderá assumir e executar obras, retomar posse, demolir ou tomar qualquer providência para a preservação da segurança e do patrimônio públicos, em situações de emergência, independentemente de prévio processo administrativo ou de autorização judicial.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo não afasta a responsabilidade civil daqueles que causarem danos a terceiros.

**Art. 104.** A lei disporá sobre a fiscalização em Áreas de Especial Interesse Social, com a cooperação da comunidade.

#### Seção VI

#### Da lei de uso e ocupação do solo

**Art. 105.** Para controle do uso e ocupação do solo, o município será dividido em zonas, que poderão conter, no todo ou em parte, Áreas de Especial Interesse.

**§ 1.º** Zona é o espaço da cidade perfeitamente delimitado por suas características ambientais, para o qual serão previstos controles de densidade demográfica e de limites de construção e a inten-

sidade dos diversos usos e atividades econômicas, sociais e culturais.

**§ 2.º** As zonas não serão sobrepostas e abrangerão a totalidade do território municipal.

**§ 3.º** Áreas de Especial Interesse, permanentes ou transitórias, são espaços da cidade perfeitamente delimitados sobrepostos em uma ou mais zonas, que serão submetidos a regime urbanístico específico, relativo a formas de controle que prevalecerão sobre os controles definidos para a zona ou as zonas que as contêm.

**§ 4.º** Será garantida a participação popular na delimitação de Áreas de Especial Interesse, através de audiências públicas com a população local.

**Art. 106.** As zonas terão as seguintes denominações e conceitos:

**I** - Zona Residencial é aquela onde prevalece o uso para moradias unifamiliares ou multifamiliares e as atividades de apoio ou complementariedade a esse uso, compatíveis entre si;

**II** - Zona Industrial é aquela onde prevalece a existência de indústrias e de atividades correlatas do setor secundário e inclui aquelas de seu apoio, viabilidade e complementação, compatíveis entre si;

**III** - Zona Comercial e de Serviços é aquela onde prevalece as atividades comerciais e de prestação de serviços, classificadas de acordo com as intensidades dessas atividades, admitida a incidência de uso residencial e de atividades econômicas ligadas aos setores primário e secundário;

**IV** - Zona de Uso Misto é aquela onde as atividades residenciais, comerciais, de serviços e industriais, compatíveis entre si, coexistem, sem a predominância de qualquer dessas atividades;

**V** - Zona de Conservação Ambiental é aquela que apresenta características ambientais e paisagísticas relevantes para a proteção;

**VI** - Zona Agrícola é aquela onde prevalece atividades agrícolas e de criação animal e aquela de apoio e complementação compatíveis entre si.

**Parágrafo único.** As Zonas Industriais serão classificadas em:

**I** - Zonas de Uso Estritamente Industrial - ZEI;

**II** - Zonas de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI.

**Art. 107.** Cada Área de Especial Interesse receberá apenas uma das seguintes denominações e conceitos:

**I** - Área de Especial Interesse Urbanístico, destinada a projetos específicos de estruturação ou reestruturação, renovação e revitalização urbana;

**II** - Área de Especial Interesse Social, a que apresenta terrenos não utilizados ou subutilizados e considerados necessários à implantação de programas habitacionais de baixa renda ou, ainda, aquelas ocupadas por favelas, loteamentos irregu-

lares e conjuntos habitacionais, destinadas a programas específicos de urbanização e regularização fundiária;

**III** - Área de Especial Interesse Ambiental, aquela destinada à criação de Unidade de Conservação Ambiental, visando à proteção do meio ambiente natural e cultural;

**IV** - Área de Especial Interesse Turístico, aquela com potencial turístico e para qual se façam necessários investimentos e intervenções visando o desenvolvimento da atividade turística;

**V** - Área de Especial Interesse Funcional, aquela caracterizada por atividades de prestação de serviços e de interesse público que exija regime urbanístico específico.

## Seção VII

### Dos controles

**Art. 108.** A ocupação das Zonas e Áreas de Especial Interesse será controlada pela definição de densidades demográficas e prediais específicas.

**§ 1.º** Os controles serão exercidos por meio da determinação de índices e parâmetros urbanísticos.

**§ 2.º** Índice urbanístico é a relação mensurável entre o solo e seu aproveitamento edificável, condicionado a usos específicos, a condições ambientais e a infra-estrutura de transportes e saneamento básico,

**§ 3.º** Os índices urbanísticos são identificados pelos seguintes parâmetros:

**I** - para terrenos:

**a)** dimensões do lote (testadas, divisas e áreas);

**b)** recuos, investidas e limites de profundidade;

**c)** número de edificações e de unidades habitáveis no lote;

**II** - para edificações:

**a)** afastamento das edificações e entre as edificações;

**b)** nível de implantação das edificações (cota de soleira);

**c)** altura máxima das edificações e/ou número máximo de pavimentos (gabarito);

**d)** Área Total das Edificações (ATE), para determinação da área máxima de construção das edificações, a ser definida pelo valor resultante apurado da multiplicação do Índice de Aproveitamento do Terreno estabelecido para o local pela área do terreno;

**e)** taxa de ocupação;

**f)** dimensões máximas da projeção das edificações;

**g)** prismas de iluminação e ventilação;

**h)** área mínima da unidade edificável e número, dimensões e áreas mínimas dos compartimen-

tos internos da edificação;

**i)** número de vagas para estacionamento de veículos;

**j)** tipologia das edificações;

**l)** limite de implantação das edificações, decorrentes das características dimensionais, geológicas e de relevo do terreno;

**m)** faixas não edificáveis;

**III** - para logradouros:

**a)** dimensões;

**b)** especificações físicas, construtivas e de lançamento;

**c)** perfis longitudinais;

**d)** destinação geral e especificação de faixas de uso;

**e)** alinhamento,

**Art. 109.** Os usos serão controlados mediante a adoção da seguinte classificação:

**I** - uso adequado;

**II** - uso adequado com restrições quanto ao porte ou as características das edificações, ou sujeito à adoção de medidas redutoras de impacto;

**III** - uso inadequado;

**IV** - uso vedado.

**Parágrafo único.** É facultado ao Poder Executivo, mediante lei, ouvido, ainda, o Conselho Municipal de Política Urbana, conceder, na forma e nos casos de interesse público previstos na forma da lei, licença especial para edificação e uso do solo urbano.

**Art. 110.** As obras de qualquer natureza ou finalidade somente serão licenciadas após verificada a adequação do uso previsto para a Zona ou Área de Especial Interesse em que serão executadas.

## TÍTULO VII

### DAS POLÍTICAS SETORIAIS

**Art. 111.** Os objetivos, as diretrizes, os instrumentos e os programas para a execução das políticas setoriais do meio ambiente e valorização do patrimônio cultural, habitação, transportes, serviços públicos e equipamentos urbanos, desenvolvimento econômico, científico e tecnológico e administração do patrimônio imobiliário do município observarão estes princípios:

**I** - participação da comunidade na elaboração, execução e fiscalização das políticas setoriais;

**II** - divulgação de dados e informações sobre os diversos assuntos relacionados às políticas setoriais;

**III** - integração das ações dos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais, através do sistema municipal de planejamento urbano;

**IV** - cooperação com as entidades afins das

outras esferas de governo e com os municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

## CAPÍTULO I

### Da política de meio ambiente e valorização do patrimônio cultural

#### Seção I

##### Disposições gerais

**Art. 112.** A política de meio ambiente e valorização do patrimônio cultural do município visa à proteção, recuperação e conservação da memória construída da cidade, suas paisagens e seus recursos naturais, na realização dos seguintes objetivos:

**I** - garantia de integridade do patrimônio ecológico, genético, paisagístico e cultural do município;

**II** - utilização racional dos recursos naturais e culturais;

**III** - incorporação da proteção do patrimônio cultural e paisagístico ao processo permanente de planejamento e ordenação do território;

**IV** - aplicação de instrumentos normativos, administrativos e financeiros para viabilizar a gestão do meio ambiente natural e cultural;

**V** - conscientização da população quanto aos valores ambientais, naturais e culturais e à necessidade de sua proteção e recuperação;

**VI** - impedimento ou controle do funcionamento e da implantação ou ampliação de construções ou atividades que comportem risco efetivo ou potencial de dano à qualidade de vida e ao meio ambiente natural ou cultural;

**VII** - impedimento ou restrição da ocupação urbana em áreas frágeis de baixadas e de encostas, impróprias à urbanização, bem como em áreas de notável valor paisagístico;

**VIII** - descentralização das ações relativas à política de meio ambiente.

#### Seção II

##### Das diretrizes

##### Subseção I

##### Da gestão ambiental

**Art. 113.** O município instituirá sistema de gestão ambiental para a execução de sua política de meio ambiente e valorização do patrimônio cultural, vinculado ao sistema municipal de planejamento urbano.

**Art. 114.** O sistema de gestão ambiental é in-

tegrado:

**I** - pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente;

**II** - pelo Fundo de Conservação Ambiental;

**III** - por entidade a ser criada por lei que funcionará como órgão executivo e de suporte técnico-administrativo ao sistema;

**IV** - pelo Conselho de Proteção do Patrimônio Cultural;

**V** - pelo Fundo de Conservação do Patrimônio Cultural, a ser criado por lei.

**Parágrafo único.** VETADO.

**Art. 115.** Serão objeto de atuação do sistema de gestão ambiental o patrimônio cultural construído ou agenciado pelo homem e o natural, observando-se para tanto, entre outros fatores, implantação de obras, instalações e atividades que potencial ou efetivamente atuem como agentes modificadores do meio ambiente, definidas em lei.

**Art. 116.** A gestão do patrimônio cultural deverá ser atribuída ao órgão do Poder Executivo competente para a formulação e a execução da política de patrimônio cultural do Município, integrado ao sistema de gestão ambiental.

**Art. 117.** O sistema de gestão ambiental compreenderá:

**I** - a formulação e a execução de programas e projetos de interesse da proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural e ambiental, diretamente ou mediante convênio;

**II** - a implantação de processo de avaliação de impacto ambiental e de controle da poluição;

**III** - a integração das ações dos órgãos consultivos e executivos municipais encarregados da formulação e execução de política de meio ambiente e valorização do patrimônio cultural;

**IV** - a integração das ações fiscalizadoras do Município com as dos órgãos da União e do Estado e o acompanhamento das tarefas de fiscalização realizadas pelos órgãos setoriais;

**V** - a integração das Administrações Regionais às tarefas de gestão ambiental;

**VI** - o exame de projetos, obras ou atividades, efetiva ou potencialmente causadoras de degradação do meio ambiente, e a exigência, quando for o caso, de estudo e de relatório de impacto ambiental ou garantia de recuperação ambiental, para seu licenciamento;

**VII** - a fixação de normas para aplicação dos recursos do Fundo de Conservação Ambiental;

**VIII** - a implantação de sistema de informações geográficas, para o monitoramento da situação ambiental do Município;

**IX** - a criação de um banco de dados ambientais.

## Subseção II

Do processo de avaliação do impacto ambiental

**Art. 118.** Competirá ao órgão executivo central do sistema implantar processo de avaliação de impacto ambiental e de vizinhança para o controle das obras, atividades ou instalações potencialmente poluidoras ou degradadoras do meio ambiente natural e cultural.

**Parágrafo único.** VETADO.

**Art. 119.** Para o processo de avaliação do estudo e do relatório de impacto ambiental e de vizinhança serão editadas normas técnicas complementares às federais e estaduais.

**Art. 120.** O licenciamento de obras, instalações e atividades e suas ampliações, de origem pública ou privada, efetiva ou potencialmente causadoras de alteração no meio ambiente natural e cultural e na qualidade de vida, estará sujeito à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental, de Relatório de Impacto Ambiental e de Relatório de Impacto de Vizinhança.

**Art. 121.** A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo de Impacto Ambiental e/ou no Relatório de Impacto de Vizinhança, para cada instalação ou atividade, ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei.

## Seção III

## Dos instrumentos

**Art. 122.** São instrumentos básicos para realização dos objetivos definidos no artigo 112, além de outros previstos nesta Lei Complementar e na legislação federal, estadual e municipal:

**I** - o sistema de gestão ambiental;

**II** - a criação de Unidades de Conservação Ambiental;

**III** - a declaração de Área de Especial Interesse Ambiental;

**IV** - o tombamento e criação de Áreas de Proteção do Entorno dos Bens Tombados.

## Subseção I

## Das Unidades de Conservação Ambiental

**Art. 123.** VETADO.

**Parágrafo único.** O ato de criação da Unidade de Conservação Ambiental indicará o bem objeto de proteção, fixará sua delimitação, estabelecerá sua classificação e as limitações de uso e ocupação e disporá sobre sua gestão.

**Art. 124.** As Unidades de Conservação Ambiental classificam-se em:

**I** - Área de Proteção Ambiental (APA), de domínio público ou privado, dotada de características ecológicas e paisagísticas notáveis, cuja utilização deve ser compatível com sua conservação ou com a melhoria das suas condições ecológicas;

**II** - Área de Proteção Ambiental e Recuperação Urbana (APARU), de domínio público ou privado, a que apresenta as características descritas no parágrafo anterior e depende de ações do Poder Público para a regulação do uso e ocupação do solo e restauração de suas condições ecológicas e urbanas;

**III** - Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC), de domínio público ou privado, a que apresenta relevante interesse cultural e características paisagísticas notáveis, cuja ocupação deve ser compatível com a valorização e proteção da sua paisagem e do seu ambiente urbano e com a preservação e recuperação de seus conjuntos urbanos;

**IV** - Área de Relevante Interesse Ecológico, de domínio público ou privado, com características naturais extraordinárias e que abriga remanescentes raros da biota regional a ser protegida ou recuperada;

**V** - Reserva Biológica, área de domínio público destinado à preservação de ecossistemas naturais;

**VI** - Estação Ecológica, área de domínio público, cujo ecossistema é objeto de conservação para realização de estudos e pesquisas, podendo ser criada no interior de outras unidades de conservação;

**VII** - Parque, área de domínio público, destinada à visitação pública e ao lazer, podendo compreender Área de Relevante Interesse Ecológico ou Área de Preservação;

**VIII** - Área de Preservação Permanente, de domínio público ou privado para proteção de mananciais, dunas e remanescentes da Mata Atlântica, na qual fica vedada a exploração de vegetação nativa e qualquer forma de utilização dos recursos naturais.

**§ 1.º** O órgão executivo do Sistema de Gestão Ambiental estabelecerá a classificação das áreas protegidas existentes segundo as espécies previstas neste artigo.

**§ 2.º** As Unidades de Conservação Ambiental de qualquer classificação não poderão ser tornadas Áreas de Especial Interesse Social, excetuadas as referidas no inciso II.

## Subseção II

## Das Áreas de Especial Interesse Ambiental

**Art. 125.** Para a avaliação do interesse ambiental de determinada área e a sua classificação como unidade de conservação ambiental, o Poder

Executivo poderá declará-la Área de Especial Interesse Ambiental.

**§ 1.º** O ato de declaração de especial interesse ambiental definirá os limites da área e poderá determinar a suspensão temporária, nunca superior a cento e oitenta dias, do licenciamento de construção, edificação, acréscimo ou modificação de uso em edificação, parcelamento do solo, abertura de logradouro e instalação de mobiliário urbano.

**§ 2.º** O ato a que se refere o parágrafo anterior não elide o poder de iniciativa da Câmara Municipal, na forma do artigo 123, em relação à área objeto do ato.

#### Seção IV

##### Dos programas

**Art. 126.** São programas prioritários da política de meio ambiente e valorização cultural do município;

**I** - programa de controle da poluição;

**II** - programa de controle e recuperação das unidades de conservação ambiental;

**III** - programa de proteção de encostas e de baixadas sujeitas a inundação;

**IV** - programa de proteção, recuperação e valorização do patrimônio cultural e do ambiente urbano;

**V** - programa de educação ambiental e de defesa do meio ambiente.

#### Subseção I

##### Dos programas de controle da poluição

**Art. 127.** Os programas compreenderão o monitoramento, a fiscalização e o controle da poluição, efetiva ou potencial, causada por obras, atividades, instalações e equipamentos.

**§ 1.º** Na formulação dos programas serão definidos padrões ambientais que assegurem:

**I** - a redução dos efeitos poluidores de emissões que agravem a qualidade do ar e da água;

**II** - o controle de agentes poluidores em áreas de cabeceiras de cursos d'água, dos mangues e das áreas estuarinas;

**III** - o estímulo à utilização de fontes energéticas alternativas para fins automotivos;

**IV** - a redução dos efeitos da poluição sonora e visual em áreas de grande concentração urbana.

**§ 2.º** Os programas poderão limitar-se a complementar os federais e estaduais, desde que atendidos os padrões ambientais municipais.

**§ 3.º** A lei estabelecerá, na área de competência do município, penalidades para as atividades que poluam o meio ambiente.

#### Subseção II

Do programa de controle e recuperação das unidades de conservação ambiental

**Art. 128.** O programa de controle e recuperação das unidades de conservação ambiental compreenderá:

**I** - o cadastramento das unidades de conservação ambiental;

**II** - a edição de normas específicas para controle de usos e atividades em unidades de conservação ambiental;

**III** - a criação de incentivos para reflorestamento ecológico e para criação e manutenção de viveiros de espécies nativas;

**IV** - o incentivo à criação de unidades de conservação ambiental de domínio privado, assegurado o acesso a visitantes e pesquisadores;

**V** - a edição de normas para proteção do entorno de reservatórios, mananciais e de bens tombados;

**VI** - a elaboração de plano de recuperação e proteção para o Maciço da Pedra Branca, em cooperação com os órgãos federais e estaduais competentes, e reflorestamento de suas vertentes com prioridade para áreas de proteção de mananciais e faixas marginais dos cursos d'água;

**VII** - a elaboração de plano de recuperação e proteção para o Maciço da Tijuca incluindo suas vertentes não incorporadas ao Parque Nacional, em cooperação com os órgãos federais e estaduais;

**VIII** - a elaboração e execução de programa específico para o Maciço de Gericinó, visando à sua recuperação ambiental e paisagística, em cooperação com a União, o Estado do Rio de Janeiro e os municípios cujos territórios integrem a sua vertente Norte;

**IX** - a execução de projetos turísticos-ambientais vinculados aos planos de recuperação e proteção dos maciços;

**X** - a criação, em hortos do município, de canteiros especializados em plantas admitidas como medicinais, de modo a construir fontes de amstras para centros de pesquisas bioquímicas e clínicas;

**XI** - a elaboração de Plano de Manejo para as Unidades de Conservação Ambiental do Município do Rio de Janeiro.

#### Subseção III

Do programa de proteção das encostas e das baixadas sujeitas a inundação

**Art. 129.** O programa de proteção das encostas e das baixadas sujeitas a inundação compre-



enderá:

**I** - o controle da ocupação das encostas, com a fixação de limites para a expansão urbana, considerada a especificidade de cada área e os riscos de desmoronamento ou deslizamento identificados;

**II** - o controle do licenciamento de lavras em encostas;

**III** - o controle da ocupação das baixadas inundáveis, com a definição de cotas de soleira para as construções e edificações, considerada a especificidade de cada área e a recorrência da inundação;

**IV** - o zoneamento ecológico das baixadas sujeitas a inundação, para sua destinação ao uso agrícola ou urbano ou para sua classificação em unidade de conservação;

**V** - a ampliação do sistema de coleta de resíduos sólidos em favelas e áreas localizadas nas bordas de maciços montanhosos;

**VI** - a implantação do sistema de esgoto e drenagem em favelas localizadas em encostas, com o tratamento de cobertura necessário à sua conservação;

**VII** - a execução de obras de contenção, reflorestamento ou drenagem de encostas em:

**a)** áreas de risco;

**b)** áreas que contribuam para o agravamento de enchentes;

**c)** áreas de erosão acelerada;

**d)** eixos viários;

**e)** cabeceiras ou emboques de túneis;

**VIII** - a elaboração e execução de planos de macrodrenagem para as grandes baixadas, que contemplem a recuperação das áreas inundáveis para usos agrícolas ou urbanos;

**IX** - a elaboração e execução de plano de drenagem das lagoas, tendo em vista a recuperação do sistema lagunar;

**X** - o monitoramento permanente das situações de risco;

**XI** - a elaboração e execução de projetos integrados de limpeza dos corpos d'água, com prioridade para as áreas populosas, com a colaboração dos órgãos estaduais e federais;

**XII** - a realização de estudos por bacias hidrográficas, para determinação de taxa de impermeabilização do solo, a fim de subsidiar a elaboração do plano de macrodrenagem e da legislação urbanística;

**XIII** - o mapeamento das áreas de risco vinculadas à instabilidade das encostas.

**Parágrafo único.** Diretamente ou em cooperação com a União e o Estado, o Município promoverá obras de drenagem, regularização e canalização de cursos d'água, conferindo prioridade aos rios que interferem nas condições de vida de áreas densamente povoadas, e especialmente aos se-

guintes:

**I** - Rio Acari;

**II** - Rio Cabuçu;

**III** - Rio Cação Vermelho;

**IV** - Rio das Pedras, de Jacarepaguá;

**V** - Rio dos Cachorros;

**VI** - Rio Timbó Superior;

**VII** - Rio Faria Timbó;

**VIII** - Rio Guandu-Mirim;

**IX** - Rio Itá;

**X** - Rio Maracanã;

**XI** - Rio Meriti;

**XII** - Rio Pavuna;

**XIII** - Rio Trapicheiros.

#### Subseção IV

Do programa de proteção e valorização do patrimônio cultural e do ambiente urbano

**Art. 130.** O programa de proteção e valorização do patrimônio cultural e do ambiente urbano compreenderá:

**I** - a delimitação e declaração das Áreas de Proteção do Ambiente Cultural e definição dos critérios de proteção;

**II** - a proteção e valorização da paisagem e dos conjuntos urbanos de interesse;

**III** - identificação dos ambientes urbanos adequadamente integrados à morfologia da Cidade que terão seu crescimento e renovação compatibilizados com as necessidades de proteção;

**IV** - a elaboração de projetos de recomposição da paisagem, do ambiente urbano e da recuperação dos logradouros e espaços públicos, visando à sua adequação aos conjuntos protegidos;

**V** - a revisão dos procedimentos e avaliação permanente da aplicação de isenção do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana como instrumento de incentivo à conservação do patrimônio cultural;

**VI** - a criação de novos instrumentos de caráter tributário, urbanísticos e financeiros de incentivo à conservação do patrimônio cultural;

**VII** - o inventário, classificação e cadastramento do patrimônio cultural e paisagístico do município, sua atualização permanente e integração ao banco de dados ambientais;

**VIII** - a revisão dos Projetos de Alinhamento em vigor para os logradouros incluídos em Áreas de Proteção do Ambiente Cultural que estejam em desacordo com seus critérios de preservação;

**IX** - a reavaliação das autorizações para instalação de mobiliário urbano, de vinculação publicitária, anúncios indicativos, artefatos e pequenos equipamentos de uso público;

**X** - o controle e fiscalização das obras, instalações e atividades que incidam sobre os bens

tombados e suas áreas de entorno e nas Áreas de Proteção do Ambiente Cultural;

**XI** - a integração das ações de proteção, conservação e revitalização do patrimônio cultural entre órgãos e entidades municipais, estaduais e federais e a comunidade.

**Art. 131.** Na criação de uma Área de Proteção do Ambiente Cultural serão relacionados os bens preservados e os bens tutelados e definidos seus critérios de preservação.

**§ 1.º** Para controle e acompanhamento dos critérios de preservação, a declaração de Área de Proteção do Ambiente Cultural poderá conter a criação de escritório técnico em função da natureza e do grau de complexidade da área protegida.

**§ 2.º** Entende-se por bem preservado aquele que, situado em Área de Proteção do Ambiente Cultural, deverá manter as características que tenham sido identificadas como de importância para a ambiência e identidade cultural da Área, segundo critérios estabelecidos pelo órgão de tutela.

**§ 3.º** Considera-se bem cultural passível de preservação aquele que atenda alguma das seguintes exigências:

**I** - seja parte de um conjunto de bens de valor cultural na área na qual está inserido;

**II** - apresente características morfológicas típicas e recorrentes na área na qual está inserido;

**III** - constitua-se em testemunho das várias etapas da evolução urbana da área na qual está inserido;

**IV** - possua inequívoco valor afetivo coletivo ou se constitua em marco na história da comunidade.

**§ 4.º** Entende-se por bem tutelado aquele que, situado em Área de Proteção do Ambiente Cultural, integra a ambiência do bem ou conjunto preservado, podendo ser modificado ou demolido, ficando a nova edificação sujeita a restrições para evitar a descaracterização do conjunto preservado, a critério do órgão de tutela.

**Art. 132.** As demolições, construções e quaisquer obras a serem efetuadas nas áreas de entorno de bens tombados e nos limites das Áreas de Proteção do Ambiente Cultural deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais de tutela.

**Art. 133.** O órgão responsável pela proteção de bem preservado ou tutelado poderá determinar:

**I** - a realização de obras de recuperação de bens em mau estado de conservação, através de intimação ao proprietário;

**II** - o embargo de demolições e obras de restauração, reforma ou acréscimo, realizados sem prévia autorização;

**III** - o estabelecimento da obrigatoriedade de

reconstrução, no caso de demolição não licenciada ou sinistro de bem tombado ou preservado, com a manutenção de suas características originais;

**IV** - a cassação de alvará de localização de atividade econômica em funcionamento em bem tombado ou preservado no qual tenha sido executada qualquer tipo de obra sem licença ou em situação que comprometa a integridade do imóvel.

**Art. 134.** Os acréscimos realizados em bens tombados e preservados, desde que condicionados à legislação de proteção e à legislação de uso do solo previstas para a área, poderão ser isentados do pagamento do solo criado.

**Art. 135.** VETADO.

#### Subseção V

Do programa de educação ambiental e de defesa do meio ambiente

**Art. 136.** O programa de educação ambiental e defesa do meio ambiente dará ênfase aos aspectos locais de conservação da natureza e de recuperação do ambiente urbano, considerados em conjunto e compreenderá:

**I** - a promoção de campanhas educativas de conscientização ambiental;

**II** - o acompanhamento sistemático de projetos-piloto de educação ambiental;

**III** - o estabelecimento de convênios de cooperação técnica para o desenvolvimento de projetos de educação ambiental;

**IV** - a utilização de equipamentos urbanos e dos serviços públicos relativos à limpeza urbana;

**V** - o incentivo à criação, nos parques ecológicos, de trilhas ecológicas onde professores, estudantes e o público em geral deverão ser orientados sobre as principais espécies vegetais e animais do Município e do Estado.

#### Seção V

##### Disposições especiais

**Art. 137.** Somente será concedida licença para estabelecimento comercial ou industrial que possua cozinha se dispuser de equipamento para exaustão com características antipoluentes e que oponha barreira preventiva contra a propagação do fogo.

**Parágrafo único.** O equipamento para exaustão deverá ter aprovação da Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente (FEEMA) e do Corpo de Bombeiros.

## CAPÍTULO II

## Da política habitacional

## Seção I

## Dos objetivos

**Art. 138.** A política habitacional do município visa assegurar o direito social de moradia e reduzir o déficit habitacional, pela realização dos seguintes objetivos:

**I** - utilização racional do espaço através do controle institucional do solo urbano, reprimindo a ação especulativa sobre a terra e simplificando as exigências urbanísticas para garantir à população o acesso à moradia com infra-estrutura sanitária, transporte e equipamentos de educação, saúde e lazer;

**II** - realocação prioritária das populações assentadas em áreas de risco, com sua recuperação e utilização imediata e adequada;

**III** - urbanização e regularização fundiária de favelas e de loteamentos de baixa renda;

**IV** - implantação de lotes urbanizados e de moradias populares;

**V** - geração de recursos para o financiamento dos programas definidos no artigo 146, dirigidos à redução do déficit habitacional e à melhoria da infra-estrutura urbana, com prioridade para a população de baixa renda;

**VI** - incentivo à participação da iniciativa privada no desenvolvimento dos programas habitacionais destinados à população de baixa renda.

**§ 1.º** Os objetivos definidos neste artigo serão atendidos nos programas específicos e na legislação urbanística, tributária e orçamentária.

**§ 2.º** No caso de necessidade de remanejamento de edificações previsto no inciso II deste artigo, serão adotadas, em ordem de preferência, as seguintes medidas:

**I** - reassentamento em terrenos na própria área;

**II** - reassentamento em locais próximos;

**III** - reassentamento em locais dotados de infra-estrutura sanitária e transporte coletivo;

**IV** - inserção em outros programas que contemplem a solução da questão habitacional.

## Seção II

## Das diretrizes

**Art. 139.** A política habitacional será coordenada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano do município e implicará centralização do planejamento, do controle e do acompanhamento das ações definidas para a execução dos progra-

mas e projetos pertinentes, bem assim para a proposição de normas, com a participação do Conselho Municipal de Política Urbana.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo não exclui a participação das comunidades interessadas na forma que a lei fixar.

## Seção III

## Dos instrumentos

**Art. 140.** São instrumentos básicos para a realização da política habitacional, além de outros previstos na legislação federal, estadual e municipal:

**I** - a declaração e a delimitação de Áreas de Especial Interesse Social, de acordo com o disposto nos artigos 107, II, e 138;

**II** - o solo criado, referido nos artigos 23 a 27;

**III** - o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo, conforme o disposto nesta lei complementar;

**IV** - a concessão de direito real de uso resolúvel;

**V** - a usucapião;

**VI** - a intervenção ativa no mercado de terras pela obtenção do domínio, da propriedade e da posse pública de amplas áreas de terra de topografia e localização adequadas;

**VII** - o incentivo ao desenvolvimento de cooperativas habitacionais e mutirões autogestionários de iniciativa de comunidades de baixa renda.

## Subseção única

## Das Áreas de Especial Interesse Social

**Art. 141.** Lei de iniciativa do Poder Executivo delimitará como Área de Especial Interesse Social os imóveis públicos ou privados necessários à implantação de programas habitacionais e os ocupados por favelas, por loteamentos irregulares e por conjuntos habitacionais de baixa renda, conforme previsto no artigo 107.

**§ 1.º** A declaração de especial interesse social é condição para a inclusão de determinada área nos programas previstos no artigo 146.

**§ 2.º** A lei estabelecerá padrões especiais de urbanização, parcelamento da terra e uso e ocupação do solo nas áreas declaradas de especial interesse social.

**Art. 142.** Não serão declaradas como Áreas de Especial Interesse Social as ocupadas por assentamentos situados em áreas de risco, nas faixas marginais de proteção de águas superficiais e nas faixas de domínio de estradas estaduais, federais e municipais.

**Parágrafo único.** As ocupações irregulares citadas no "caput" existentes antes da publicação desta Lei Complementar não serão declaradas Áreas de Especial Interesse Social, ficando contempladas no programa de lotes urbanizados e moradias populares.

**Art. 143.** Os bens públicos dominicais do Município e as unidades de conservação ambiental somente poderão ser declaradas e delimitadas como Áreas de Especial Interesse Social nos casos de ocupação anterior à data da publicação desta Lei Complementar, respeitados os limites da ocupação nessa data, consoante cadastro a ser divulgado pelo Poder Executivo.

**Parágrafo único.** A declaração de especial interesse social e o estabelecimento de padrões urbanísticos especiais para áreas situadas em unidades de conservação ambiental e em áreas frágeis de baixadas e de encostas obedecerão aos parâmetros ambientais definidos em lei.

**Art. 144.** Os proprietários, as cooperativas habitacionais ou outras entidades associativas poderão solicitar a declaração de especial interesse social para a regularização de áreas ocupadas e a realização de obra de urbanização em consórcio com o Município, na forma dos artigos 164 a 167.

**Parágrafo único.** A declaração prevista neste artigo deverá ser precedida de parecer do Conselho Municipal de Política Urbana.

**Art. 145.** Para as áreas declaradas de especial interesse social, necessárias à implantação de projetos habitacionais de baixa renda, o Poder Executivo poderá, na forma da lei:

**I** - exigir a edificação ou o parcelamento compulsório, ou ambos;

**II** - impor o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;

**III** - desapropriar, mediante pagamento com títulos da dívida pública.

#### Seção IV

#### Dos programas

**Art. 146.** São programas prioritários da política habitacional do Município:

**I** - programa de urbanização e regularização fundiária de favelas;

**II** - programa de urbanização e regularização fundiária de loteamentos de baixa renda;

**III** - programa de lotes urbanizados;

**IV** - programa de construção de habitações para a população de baixa renda.

**§ 1.º** Os programas poderão prever financiamento para aquisição de materiais de construção e assistência técnica a cooperativas habitacionais ou mutirões nos assentamentos de baixa renda, para construção ou melhoria das habitações.

**§ 2.º** O Poder Executivo regulamentará os programas definidos no "caput".

**§ 3.º** Lei específica, na forma da Constituição da República, estabelecerá isenção do imposto de transmissão de bens imóveis para alienação de imóveis necessários à execução dos programas referidos neste artigo.

**§ 4.º** Quando o Município promover a regularização fundiária e a urbanização com recursos próprios será utilizada a concessão de direito real de uso resolúvel.

**§ 5.º** O Poder Executivo discriminará nos orçamentos anual e plurianual as metas a serem atingidas pelos programas dispostos neste artigo.

#### Subseção I

#### Do programa de urbanização e regularização fundiária das favelas

**Art. 147.** Para fins de aplicação do Plano Diretor Decenal, favela é a área predominantemente habitacional, caracterizada por ocupação da terra por população de baixa renda, precariedade da infra-estrutura urbana e de serviços públicos, vias estreitas e de alinhamento irregular, lote de forma e tamanho irregulares e construções não licenciadas, em desconformidade com os padrões legais.

**Art. 148.** A urbanização e a regularização urbanística e fundiária serão realizadas mediante intervenções graduais e progressivas em cada favela, para maximizar a aplicação dos recursos públicos e disseminar os benefícios entre o maior número de habitantes.

**Art. 149.** As favelas integrarão o processo de planejamento da Cidade, constando nos mapas cadastros, planos, projetos e legislação relativos ao controle do uso e ocupação do solo e da programação de atividades de manutenção dos serviços e conservação dos equipamentos públicos nelas instalados.

**Art. 150.** O programa garantirá a permanência dos moradores na favela beneficiada, pela imposição de restrições ao uso e ocupação do solo e de outros instrumentos adequados.

**Art. 151.** A determinação do grau de prioridade da favela para efeito de sua integração ao programa considerará os seguintes critérios:

**I** - participação da comunidade no programa;

**II** - viabilidade técnica considerada a relação custo-benefício social, das intervenções do Poder Público;

**III** - existência de áreas de risco;

**IV** - proximidade de unidade de conservação ambiental.

**Art. 152.** As ações previstas nesta seção serão orientadas pelo estudo da situação fundiária e pela elaboração de projeto urbanístico, que obser-

vará estas diretrizes:

**I** - integração da favela ao bairro e ao aglomerado de favelas onde está situada;

**II** - preservação da tipicidade da ocupação local;

**III** - previsão da implantação progressiva e gradual da infra-estrutura, com a definição das obras a serem executadas em cada etapa, de modo a manter a complementaridade entre elas e os procedimentos de regularização urbanística a serem adotados.

**§ 1.º** A regularização urbanística compreenderá:

**I** - a aprovação de Projetos de Alinhamento (PA);

**II** - a edição de legislação específica de uso e ocupação do solo;

**III** - o reconhecimento dos logradouros;

**IV** - a implantação de sistema de fiscalização, acompanhado de programa de esclarecimento e conscientização sobre suas finalidades e vantagens;

**V** - a elaboração do cadastro de lotes e edificações para regularização fundiária ou lançamento no cadastro imobiliário do município, ou para ambos;

**VI** - a edição de legislação de parcelamento da terra.

**§ 2.º** A urbanização será executada, com base no projeto urbanístico, através de implantação prioritária de abastecimento de água, esgotamento sanitário, remoção dos resíduos sólidos e eliminação dos fatores de risco.

**§ 3.º** Complementarão a urbanização o tratamento das vias, a execução da drenagem pluvial e da iluminação pública, a implantação dos projetos de alinhamento e o reflorestamento, quando couber.

**§ 4.º** Os equipamentos urbanos complementares relativos a saúde, educação, lazer e outros serão implantados obedecida a escala urbana da área e sua localização.

**§ 5.º** Os projetos de urbanização de favelas contemplarão, quando possível tecnicamente, soluções que eliminem os fatores de risco para os moradores.

**§ 6.º** Serão instalados escritórios técnicos locais para conduzir a execução do programa, fazer cumprir a legislação urbanística e prestar assistência técnica e social aos moradores.

**Art. 153.** A regularização fundiária e a titulação das áreas faveladas, dependendo da situação da propriedade da terra, poderão ser promovidas diretamente pelo Poder Público, pelo proprietário ou pelos ocupantes, inclusive através do instituto da usucapião, hipótese em que o município prestará assistência técnica aos interessados.

**Parágrafo único.** Constatada a impossibilidade

de a regularização fundiária referida neste artigo ser realizada na forma nele prevista, o município poderá promover a desapropriação ou a aquisição direta da área para os fins indicados no "caput".

**Art. 154.** A regularização fundiária será promovida sob a forma de alienação ou de concessão do direito real de uso resolúvel em lotes individuais, condomínio de unidades autônomas ou outras formas convenientes de acordo com a definição do projeto urbanístico.

**Parágrafo único.** A concessão de direito real de uso resolúvel será concedida ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil, e não será outorgada ao mesmo beneficiário mais de uma vez.

**Art. 155.** O município definirá os procedimentos administrativos e os parâmetros de uso e ocupação do solo relativos à regularização fundiária promovida por terceiros, de modo a facilitar a aquisição da terra por seus ocupantes.

#### Subseção II

Do programa de urbanização e regularização fundiária de loteamentos de baixa renda

**Art. 156.** Parcelamentos irregulares são os loteamentos e desmembramentos executados em discordância com as normas federais, estaduais e municipais que regulam a matéria.

**Parágrafo único.** O loteamento cujo promotor não seja o proprietário do terreno será integrado ao programa de urbanização e regularização fundiária de favelas, sem prejuízo da propositura das medidas judiciais cabíveis.

**Art. 157.** O acompanhamento permanente do programa de urbanização e regularização fundiária dos loteamentos de baixa renda será coordenado por núcleo de regularização, grupo de trabalho de caráter permanente com representantes das comunidades envolvidas, mantido pelo Poder Executivo, com as atribuições e composição fixadas em regimento interno.

**Art. 158.** A determinação do grau de prioridade da área, observada a situação fundiária, para efeito de sua integração ao programa, obedecerá aos seguintes critérios:

**I** - participação da comunidade no programa;

**II** - quantitativo da população a ser beneficiada;

**III** - o número percentual de ocupação dos lotes;

**IV** - o custo global das obras;

**V** - a viabilidade técnica, considerada a relação custo-benefício social, das intervenções do Poder Público;

**VI** - o grau de deficiência da infra-estrutura instalada;

**VII** - a existência de áreas de risco;

**VIII** - a proximidade de unidades de conservação ambiental;

**IX** - o tempo de existência da comunidade e de seu abandono pelo Poder Público.

**Art. 159.** Na execução do programa, a intervenção do município será precedida da notificação ao loteador para promover a regularização.

### Subseção III

Do programa de lotes urbanizados e de moradias populares

**Art. 160.** São objetivos do programa:

**I** - promover o reassentamento das populações de baixa renda, localizadas nas áreas citadas no artigo 142;

**II** - implantar lotes urbanizados e moradias para população de baixa renda.

**Art. 161.** O programa de lotes urbanizados e de moradias populares observará o padrão urbanístico e de infra-estrutura definidos para loteamentos de interesse social em legislação própria, dando prioridade à produção de lotes urbanizados em projetos de pequeno e médio porte.

**Art. 162.** O programa será desenvolvido na macrozona urbana e na macrozona de expansão urbana.

**Parágrafo único.** Em casos especiais, especificados e detalhados em lei e ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana, o programa poderá ser executado fora dessas macrozonas, desde que em locais providos de saneamento básico e de transportes coletivos e situados fora dos limites de unidades de conservação ambiental e de zonas agrícolas.

**Art. 163.** Na promoção de reassentamento de populações de baixa renda, o lote urbanizado será provido de embrião de unidade habitacional, o qual, obrigatoriamente, deverá dispor de área útil edificável correspondente a trinta metros quadrados, no mínimo.

**Parágrafo único.** O embrião mencionado no "caput" deverá estar de acordo com as normas técnicas capazes de garantir sua ampliação dentro de padrões de segurança.

**Art. 164.** Os proprietários interessados em participar do programa poderão requerer ao Poder Executivo o estabelecimento de consórcio para a execução, em suas propriedades, de projetos de urbanização ou de edificação de interesse social ou de ambos, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana e observados os seguintes requisitos:

**I** - elaboração do plano e execução das obras de urbanização ou de construção de moradias, pelo município;

**II** - transferência pelo proprietário ao municí-

pio de fração da área urbanizada para população de baixa renda.

**Parágrafo único.** O valor da fração da área urbanizada que permanecerá no domínio do proprietário equivalerá ao valor de toda a gleba, antes da implantação da infra-estrutura, excluídas as áreas de destinação pública obrigatória.

**Art. 165.** O procedimento administrativo instaurado para a celebração do consórcio será instruído, entre outras, com as seguintes informações:

**I** - valor da gleba, atribuído por órgão avaliador do município;

**II** - memória descritiva do projeto de urbanização ou de edificação, ou de ambos, com as respectivas plantas;

**III** - prazo de execução das obras, com cronograma;

**IV** - indicação da área urbanizada que permanecerá com o proprietário da terra com a definição de sua metragem, localização e valor.

**Art. 166.** As obras de urbanização ou de edificação, ou de ambos, em terrenos de propriedade de cooperativas, associações de moradores ou entidades afins sem fim lucrativo poderão ser realizadas através do regime de consórcio, regulado nesta seção, ou pelo município, direta ou indiretamente, com o reembolso do seu custo, mediante garantia real ou pessoal.

**Art. 167.** Para viabilizar a execução de projetos habitacionais para a população de baixa renda, o município poderá reduzir e adotar padrões diferenciados de exigências urbanísticas e de infra-estrutura, mediante requerimento do empreendedor ou proprietário e ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana, desde que:

**I** - a redução proposta seja admitida em lei;

**II** - não seja afetada a oferta de saneamento básico para a comunidade a ser atendida;

**III** - sejam asseguradas as condições de segurança, higiene e habitabilidade do conjunto do empreendimento e de suas habitações.

**§ 1.º** Os padrões diferenciados de exigências urbanísticas e de infra-estrutura serão regulamentados em lei.

**§ 2.º** No ato da aprovação do projeto, serão exigidos o cronograma de execução das obras e o plano de comercialização dos lotes ou moradias, que garantirão a destinação dos produtos finais à população de baixa renda.

**§ 3.º** O descumprimento das obrigações pelo proprietário implicará sua exclusão do programa e a caducidade da licença, e o obrigará a cumprir as exigências prescritas pela legislação urbanística vigente, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

## CAPÍTULO III

## Da política de transportes

**Art. 168.** A política municipal de transportes visa a facilitar o transporte de pessoas e bens no município, tendo como base os seguintes princípios:

**I** - no espaço viário o transporte coletivo terá prioridade em relação ao transporte individual;

**II** - no estabelecimento da política tarifária de cada modo de transporte e integração física e tarifária entre os diferentes modos de transporte público deverá ser atendido o deslocamento total do cidadão e não um conjunto de viagens tratadas isoladamente, independentemente de a gestão ser municipal, estadual ou federal;

**III** - estará assegurada a participação da comunidade e dos usuários no planejamento e na fiscalização dos órgãos gerenciadores e operadores de transporte;

**IV** - a necessidade de aperfeiçoamento nos transportes levará em consideração, prioritariamente, a proteção individual dos cidadãos e a proteção do meio ambiente.

**Art. 169.** A política de transportes do município dará prioridade absoluta ao transporte público de passageiros de alta capacidade, na realização dos seguintes objetivos:

**I** - promoção da melhoria dos sistemas viários, de circulação de veículos e de pedestres, de transporte de passageiros e de cargas, pela racionalização do sistema de transporte rodoviário de passageiros e da descentralização das atividades geradoras de tráfego, em harmonia com a proteção do meio ambiente, para assegurar os padrões de qualidade dignos de seus usuários;

**II** - estabelecimento de planejamento e de operação de transportes de forma integrada aos sistemas federal e estadual;

**III** - democratização do sistema viário, com prioridade do seu uso para o transporte público coletivo rodoviário sobre o transporte individual, combinada com medidas restritivas ao estabelecimento nos centros de comércio e serviços e integração de ambos através da implantação de áreas de estacionamento próximas aos terminais de transporte público de passageiros situados fora da área central da cidade;

**IV** - integração do sistema de transporte de cargas rodoviárias aos terminais de cargas de grande porte e sua compatibilização com os programas de desenvolvimento aeroportuário, portuário e ferroviário, com racionalização das atividades de carga e descarga na cidade;

**V** - melhoria da qualidade do tráfego, com ênfase na fiscalização, operação, policiamento, educação e engenharia de tráfego;

**VI** - estabelecimento de política tarifária para os transportes públicos de passageiros, pela consideração do deslocamento e não da viagem;

**VII** - investimento e participação, mediante convênio, no controle, ordenamento e gerência dos transportes de alta capacidade de responsabilidade do Estado ou da União que operem no território do Município;

**VIII** - estabelecimento de horários especiais de tráfego de veículos de transporte de cargas nas vias de circulação intensa de veículos e especialmente na Avenida Brasil;

**IX** - criação da Companhia Municipal de Transportes Urbanos.

**Art. 170.** VETADO.

## Seção I

## Das diretrizes

**Art. 171.** Os planos-programas, normas e projetos da política de transporte do município observarão as seguintes diretrizes:

**I** - quanto aos transportes públicos de passageiros:

**a)** prioridade para o transporte público de alta capacidade, com a garantia de tarifa compatível com o poder aquisitivo dos seus usuários;

**b)** participação da iniciativa privada, sob a forma de investimento, na implantação da superestrutura e operação do sistema, nos termos que a lei fixar;

**c)** racionalização do sistema de transporte rodoviário, para melhoria da qualidade dos deslocamentos, com a implantação de faixas, pistas e corredores exclusivos e o estabelecimento de formas de gerenciamento e controle da operação;

**d)** estabelecimento de programa de informação do controle operacional do transporte por ônibus, para sua dinamização, acompanhamento e monitoramento de prestação do serviço, do seu custo e ressarcimento;

**e)** obrigatoriedade de adaptação dos padrões técnicos dos veículos para adequação quanto ao acesso à circulação de deficientes físico-motores, idosos, gestantes e pessoas obesas;

**f)** melhoria da qualidade da prestação dos serviços de transportes de passageiros por ônibus e revisão da sistemática de permissão e concessão visando à sua racionalização, evitando a sobreposição a outras modalidades de transportes;

**II** - quanto aos sistemas viário e de circulação:

**a)** planejamento e execução do sistema viário segundo critérios de segurança e conforto da população e da defesa do meio ambiente, obedecidas as diretrizes de uso e ocupação do solo;

**b)** implantação de passagem para pedestres, através de passarelas, passagens subterrâneas,

sinais luminosos ou sonorizadores em frente a supermercados, centros comerciais e principais condomínios na Avenida das Américas;

**c)** restrição ao estacionamento de veículos nos centros de comércio e serviços, com sua implantação e consolidação nas periferias dos referidos centros, integrados ao sistema de transporte de passageiros, e liberação da superfície para outros aproveitamentos, pela construção de garagens subterrâneas, quando possível;

**d)** planejamento e operação da rede viária municipal de acordo com o Plano Municipal Integrado de Transportes, com o estabelecimento da hierarquização das vias para sua utilização prioritária pelo transporte público de passageiros, através de vias e faixas exclusivas;

**e)** criação de sistema de comunicação visual de informação, orientação e sinalização nas vias, que atenda às necessidades do sistema viário, através da sinalização gráfica vertical e horizontal e semafórica, considerando também o interesse turístico;

**f)** redução das interferências da sinalização gráfica vertical e do mobiliário urbano nos espaços destinados à circulação de pedestres, garantindo seu deslocamento;

**g)** desenvolver um programa cicloviário municipal que permita a utilização segura de bicicleta como veículo de transporte, através da implantação de sistemas cicloviários, compreendendo ciclovias, ciclofaixas, bicicletários, sinalização adequada e elaboração de normas, regras e campanhas educativas para sua correta utilização;

**III** - quanto à proteção do meio ambiente;

**a)** estímulo a substituição dos veículos poluentes, com a adoção preferencial de veículos leves sobre trilhos, trolebus, ônibus e táxis movidos a gás natural;

**b)** estímulo à implantação e distribuição de gás natural nos postos de abastecimento;

**c)** estímulo à adaptação dos veículos de transporte coletivo, de cargas e particulares a padrões de operação que reduzam as emissões de gases poluentes, resíduos ou suspensão e poluição sonora;

**d)** ação efetiva do Poder Público de controle, monitoramento e fiscalização, diretamente ou em conjunto com órgãos da esfera estadual ou federal, dos índices de poluição atmosférica e sonora nas principais vias de circulação do Município, visando a torná-los compatíveis com os níveis tolerados pela legislação.

## Seção II

Do sistema operacional de transportes

**Art. 172.** O sistema municipal de transportes é constituído pelos subsistemas:

**I** - viário;

**II** - de circulação;

**III** - de transporte público de passageiros;

**IV** - de transportes de cargas;

**V** - cicloviários.

**§ 1.º** O subsistema viário compreende a malha viária física de uso público, a qual se divide em:

**I** - vias principais ou arteriais;

**II** - vias coletoras;

**III** - vias locais;

**IV** - vias especiais;

**V** - vias exclusivas para:

**a)** ônibus;

**b)** bicicletas;

**c)** pedestres.

**§ 2.º** O subsistema de circulação compreende as funções das vias, seus equipamentos e sua sinalização, que pode ser:

**I** - gráfica:

**a)** horizontal;

**b)** vertical;

**II** - semafórica.

**§ 3.º** O subsistema de transporte público de passageiros compreende:

**I** - as linhas;

**II** - os veículos e os equipamentos;

**III** - as ligações complementares;

**IV** - as unidades de conexão modal e intermodal constituída por:

**a)** terminais;

**b)** estações;

**c)** pontos de embarque e desembarque;

**d)** estacionamentos integrados.

**§ 4.º** O subsistema de transporte de cargas compreende:

**I** - as rotas;

**II** - os veículos;

**III** - os pontos de carga e descarga;

**IV** - os terminais:

**a)** públicos;

**b)** privados.

**§ 5.º** A subdivisão constante deste artigo não considera a modalidade do transporte.

## Seção III

Das atividades geradoras de tráfego

**Art. 173.** As atividades geradoras de tráfego serão analisadas e monitoradas quanto aos impactos sobre o sistema viário.

**§ 1.º** Os projetos que impliquem a implantação ou expansão de atividades geradoras de tráfego serão acompanhados de estudos de avaliação dos seus impactos a serem submetidos ao órgão municipal de transportes e ao Conselho Municipal de Meio Ambiente, observado o disposto nos arti-



gos 403, 405, 408 e 416 da Lei Orgânica do Município.

[*Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro:*

"Art. 403. O órgão responsável pelo planejamento, operação e execução do controle do trânsito consultará as entidades representativas da comunidade local, sempre que houver alteração significativa do trânsito na sua região.

Art. 405. O trânsito em cada bairro deverá ser estabelecido levando-se em conta as características locais e o plano diretor.

Art. 408. O licenciamento de obras ou de funcionamento depende de parecer prévio sobre o impacto no volume e no fluxo de tráfego, nas áreas do entorno.

Art. 416. Toda e qualquer obra relacionada com a União ou estado, vinculada a atividade de transporte, alteração de itinerário de transportes coletivos intermunicipais e interestaduais na malha viária do município, e a localização de terminais rodoviários, incluídos os relativos ao transporte intermunicipal de passageiros, estarão condicionadas às diretrizes e critérios do plano diretor e dependerão de prévia autorização do Poder Executivo.

§ 1.º Os terminais de que trata este artigo serão equipados de forma a propiciar conforto, proteção e segurança aos usuários de transporte coletivo e incluirão, sanitários e instalações para o comércio de gêneros alimentícios.

§ 2.º Nos terminais serão afixados os horários e itinerários."]

§ 2.º As atividades geradoras de tráfego existentes serão analisadas pelos órgãos municipais de transportes e de urbanismo, para adequação do seu funcionamento e das edificações que as abrigam às condições de fluidez e segurança da via, de acordo com estudo de avaliação dos impactos produzidos no tráfego local.

#### Seção IV

Do plano municipal integrado de transportes

#### Subseção I

Do alcance e das formas

**Art. 174.** O Poder Executivo elaborará Plano Municipal Integrado de Transportes, de caráter geral e Planos de Circulação e Sistema Viário, de

caráter local.

**Art. 175.** O Plano Municipal Integrado de Transportes será elaborado com a colaboração dos órgãos competentes do Estado, da União e do Conselho Municipal de Transportes e contemplará todas as modalidades de transporte urbano e soluções de curto, médio e longo prazo, observado o disposto nos artigos 403, 408 e 416 da Lei Orgânica do Município.

[*Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro:*

"Art. 403. O órgão responsável pelo planejamento, operação e execução do controle do trânsito consultará as entidades representativas da comunidade local, sempre que houver alteração significativa do trânsito na sua região.

Art. 408. O licenciamento de obras ou de funcionamento depende de parecer prévio sobre o impacto no volume e no fluxo de tráfego, nas áreas do entorno.

Art.416. Toda e qualquer obra relacionada com a União ou estado, vinculada a atividade de transporte, alteração de itinerário de transportes coletivos intermunicipais e interestaduais na malha viária do município, e a localização de terminais rodoviários, incluídos os relativos ao transporte intermunicipal de passageiros, estarão condicionadas às diretrizes e critérios do plano diretor e dependerão de prévia autorização do Poder Executivo.

§ 1.º Os terminais de que trata este artigo serão equipados de forma a propiciar conforto, proteção e segurança aos usuários de transporte coletivo e incluirão sanitários e instalações para o comércio de gêneros alimentícios.

§ 2.º Nos terminais serão afixados os horários e itinerários."]

**Art. 176.** O Plano Municipal Integrado de Transportes disporá de uma base de informações sobre transportes, definirá a rede estrutural de transporte e a rede estrutural do sistema viário, compreendendo os seguintes planos setoriais:

**I** - plano de circulação viária;

**II** - plano de terminais de transportes de passageiros;

**III** - plano de estacionamento de veículos;

**IV** - plano cicloviário;

**V** - plano de passagens protegidas e vias de pedestres;

**VI** - plano de transportes de carga e de terminais multimodais;

**VII** - plano de ação para situações de emer-

gência;

**VIII** - plano de ação de eventos especiais.

**Parágrafo único.** A base de informações de transportes será constituída pelo conjunto dos estudos, pesquisas e dados necessários à atualização permanente do Plano, padronizados para a Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

**Art. 177.** A definição da rede estrutural de transportes contemplará a operação integrada físico-operacional e tarifária das modalidades de transportes.

**§ 1.º** A base da rede estrutural de transportes compreende o conjunto de ligações, relacionadas no anexo VIII, por onde se realiza a movimentação de passageiros por meio de transportes públicos em suas diferentes modalidades, e está definida no anexo VII desta Lei Complementar.

**§ 2.º** A rede estrutural de transportes a ser desenvolvida orientará os estudos e projetos, para implantação gradual e progressiva de obras ou operações sobre o território municipal pelos órgãos das esferas municipal, estadual ou federal.

**§ 3.º** A rede estrutural de transportes será hierarquizada da seguinte forma:

**I** - arterial primária, para as ligações de maior capacidade;

**II** - arterial secundária, para as ligações em faixas ou pistas exclusivas, integradas e terminais-tronco alimentadores, efetuadas por ônibus de grande capacidade;

**III** - grande coleta, para ligações cujas características viárias, de investimentos prioritários ou de situações em áreas de adensamento habitacional sejam fundamentais para a conexão da rede.

**Art. 178.** A definição da rede estrutural viária contemplará:

**I** - a hierarquização das vias;

**II** - os projetos de alinhamento para as vias principais;

**III** - as prioridades das soluções de drenagem;

**IV** - a criação de faixas e vias exclusivas para transporte público;

**V** - a garantia de espaços destinados a pedestres, através da regulamentação do uso dos passeios;

**VI** - a criação de ciclovias e ciclofaixas em todas as áreas de planejamento urbano da Cidade.

**Art. 179.** O plano de circulação viária relativo ao sistema viário estrutural da Cidade contemplará:

**I** - as funções e operações das vias;

**II** - os equipamentos de trânsito;

**III** - a comunicação visual e a sinalização gráfica horizontal e vertical e semafórica.

**Art. 180.** O plano de transporte de cargas e de terminais multimodais definirá:

**I** - rotas;

**II** - tipos de veículos;

**III** - horários de circulação;

**IV** - localização dos pontos de carga e descarga e dos terminais públicos e privados, inclusive para lixo urbano e cargas perigosas, compatíveis com os sistemas viário e de circulação.

**Art. 181.** Os planos locais de circulação e sistema viário serão desenvolvidos para cada Unidade Espacial de Planejamento e elaborados em conjunto com Projetos de Estruturação Urbana e contemplarão:

**I** - a revisão dos projetos de alinhamento das vias;

**II** - a solução de pontos críticos de tráfego;

**III** - a revisão do mobiliário urbano;

**IV** - a regulamentação do uso dos passeios;

**V** - as funções e operações das vias;

**VI** - os equipamentos de trânsito;

**VII** - a comunicação visual e a sinalização.

## Seção V

### Dos instrumentos

**Art. 182.** O instrumento básico para a execução da política de transportes é o Fundo Municipal de Transportes, sem prejuízo da aplicação de outros instrumentos previstos na legislação federal, estadual e municipal.

**§ 1.º** O Fundo financiará projetos de implantação, operação e melhoria dos sistemas viário, de circulação, de transporte público de passageiros e de transporte de cargas.

**§ 2.º** O Fundo ficará vinculado ao órgão municipal encarregado da formulação e execução da política de transportes.

**Art. 183.** Constituirão receitas do Fundo Municipal de Transportes, além das previstas no artigo 21, os recursos obtidos:

**I** - na exploração de publicidade nos bens e equipamentos ligados ao sistema de transportes;

**II** - nas operações interligadas.

**Parágrafo único.** Nas operações interligadas, poderá ser dispensada, na forma da lei, a obrigatoriedade de garagens nas Zonas da Cidade de restrição ao transporte individual, como contrapartida da contribuição, ou de investimento em obras de infra-estrutura urbana.

## Seção VI

### Dos programas

**Art. 184.** A Secretaria Municipal de Transportes, com a consultoria e o assessoramento do Conselho Municipal de Transportes será responsável pela elaboração e acompanhamento dos seguintes programas:

**I** - programa de política tarifária para o transporte público de passageiros;

**II** - programa de municipalização de rodovias;

**III** - programa de regulamentação da prestação de serviços de transportes;

**IV** - programa de incentivo à utilização de gás natural;

**V** - programa de incentivo à implantação de transporte de passageiros de alta capacidade;

**VI** - programa de segurança de trânsito;

**VII** - programa de capacitação dos órgãos de gerência.

**Art. 185.** O programa de municipalização de rodovias terá por finalidade o desenvolvimento de estudo de viabilidade para apresentação ao Estado e à União de proposta de municipalização de suas rodovias situadas no território do Município.

**Art. 186.** O programa de regulamentação da prestação de serviços de transportes das empresas concessionárias e permissionárias estabelecerá as normas e formas de gerenciamento e operação do sistema de transportes de passageiros por ônibus.

**Art. 187.** O programa de incentivo à utilização de gás natural terá por finalidade o desenvolvimento de estudos para a criação de estímulos à utilização desse combustível.

#### CAPÍTULO IV

##### Da política de serviços públicos e equipamentos urbanos

**Art. 188.** A política de serviços públicos e equipamentos urbanos visa à justa distribuição da infra-estrutura urbana e dos serviços urbanos, na realização dos seguintes objetivos:

**I** - promoção da distribuição e da apropriação dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos de forma socialmente justa e equilibrada na Cidade;

**II** - compatibilização da oferta e da manutenção dos serviços públicos e de seus respectivos equipamentos com o planejamento do Município e o crescimento da Cidade;

**III** - aplicação de instrumentos que permitam ao Município a intervenção eficaz nos serviços públicos, para melhoria da qualidade de vida dos habitantes e do meio ambiente urbano;

**IV** - ordenação da ocupação e dos sistemas operacionais no subsolo.

##### Seção I

##### Das diretrizes

**Art. 189.** Na implantação e distribuição de serviços públicos e equipamentos urbanos serão

observadas as seguintes diretrizes:

**I** - reavaliação da delimitação dos territórios dos Distritos de Educação e Cultura, da Secretaria Municipal de Educação, para fazê-los coincidir com os limites das Regiões Administrativas;

**II** - elaboração de política para atendimento educacional de crianças de zero a seis anos, com prioridade para a população de baixa renda e portadora de deficiência;

**III** - realização periódica de censo escolar das crianças de até quatorze anos, das portadoras de deficiência, para definição do programa de educação especial, e das crianças que não tiverem acesso à escola na idade própria;

**IV** - garantia de uma escola pública de qualidade, através do planejamento eficaz da rede pública, levando-se em conta a demanda real, espaço físico adequado à prática educacional e às ações preventivas de saúde do educando e a extensão diária do horário de atendimento;

**V** - delimitação dos territórios dos Distritos Regionais de Saúde, a serem definidas pelo Sistema Único de Saúde e coincidentes com os limites das Áreas de Planejamento fixadas nesta Lei Complementar;

**VI** - prioridade da ação preventiva sobre a curativa, com ênfase na implantação dos serviços de saneamento básico, precedendo à instalação de novas unidades de saúde;

**VII** - utilização das unidades de conservação ambiental como áreas de lazer, quando compatível, ouvidos os órgãos competentes;

**VIII** - incentivo à utilização de ruas, equipamentos institucionais, estacionamentos e outros como espaço alternativo para o lazer;

**IX** - obrigação de manutenção dos usos de salas de espetáculos nas edificações existentes ou nas que vierem a ser construídas no mesmo local;

**X** - estabelecimento de critérios para implantação e melhoria dos serviços de iluminação pública, considerando-se a hierarquia das vias, a população beneficiada e a precariedade dos equipamentos instalados;

**XI** - incentivo à criação de um Conselho de Municípios para equacionamento das questões relativas a serviços públicos e equipamentos urbanos de alcance metropolitano.

**Parágrafo único.** São equipamentos urbanos os prédios e as instalações, móveis ou imóveis, destinados à prestação dos serviços públicos ou à utilização de interesse coletivo.

**Art. 190.** Não serão implantados serviços e equipamentos urbanos nas áreas ocupadas consideradas de risco ou impróprias à ocupação urbana, assim definidas pelos órgãos competentes.

**Art. 191.** O Poder Executivo fiscalizará a adequação, operação e manutenção dos serviços públicos e equipamentos urbanos, pelos seus órgãos

de licenciamento e pelas Administrações Regionais.

**Parágrafo único.** A prestação dos serviços de água e esgoto poderá ser objeto de celebração de convênio com concessionárias, obedecido o disposto nos artigos 31, 148, 149, 150 e 482, § 2.º, da Lei Orgânica do Município.

[Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro:

"Art. 31. A competência para a exploração de serviços de água e esgoto, referida no artigo 30, VI; 'a', será exercida pelo município diretamente, através de organismo próprio, ou mediante concessão.

*Parágrafo único.* A atribuição da concessão e a conclusão do respectivo convênio dependem de autorização prévia da Câmara Municipal.

Art. 30. Compete ao município:

VI - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, entre outros, os seguintes serviços:

a) abastecimento de água e esgotamento sanitário;

Art. 148. A prestação de serviços públicos poderá ser delegada a particular mediante concessão ou permissão, através de processo licitatório, na forma da lei.

§ 1.º Os contratos de concessão e os termos de permissão estabelecerão condições que assegurem ao Poder Público, nos termos da lei, a regulamentação e o controle sobre a prestação dos serviços delegados, observado o seguinte:

I - no exercício de suas atribuições, os funcionários públicos investidos do poder de polícia terão livre acesso a todos os serviços e instalações das empresas concessionárias ou permissionárias;

II - estabelecimento de hipóteses de penalização pecuniária, de intervenção por prazo e de cassação, impositiva esta em caso de contumácia no descumprimento de cláusulas do acordo celebrado ou de normas protetoras da saúde e do meio ambiente.

§ 2.º Lei complementar disporá sobre o regime da concessão, permissão ou autorização de serviços públicos, o caráter essencial desses serviços, quando assim o determinar a legislação federal, o caráter especial de seu contrato e de sua prorrogação e as condições de caducidade, fiscalização e rescisão da concessão, permissão ou autorização.

§ 3.º A lei regulará:

I - os direitos dos usuários;

II - as obrigações dos concessionários ou permissionários quanto à oferta e manutenção de serviços adequados;

III - as condições de exploração, sob concessão ou permissão, a intervenção nas concessionárias ou permissionárias, a desapropriação ou encampação de seus bens e sua reversão ou incorporação ao patrimônio do município, observada a legislação federal e estadual pertinente.

Art. 149. As empresas concessionárias ou permissionárias e os detentores de autorizações de serviços públicos sujeitam-se ao permanente controle e à fiscalização do Poder Público, cumprindo-lhes manter adequada execução do serviço e plena satisfação dos direitos dos usuários.

*Parágrafo único.* As concessões, permissões ou autorizações podem ser revistas a qualquer tempo, desde que comprovado o descumprimento das leis municipais e dos critérios e normas estabelecidos pelos órgãos de direção.

Art. 150. O Poder Público fará incluir em todos os contratos ou termos de concessões, permissões ou autorizações de serviço público cláusula obrigando as empresas a respeitar, em relação aos seus empregados, os direitos individuais e coletivos prescritos na Constituição da República, na Constituição do Estado e nesta Lei Orgânica.

Art. 482. O município, em consonância com sua política urbana, o plano diretor e o plano plurianual de governo, manterá programa anual de saneamento básico, para execução com seus recursos e mediante convênio, com recursos da União e do estado.

.....  
§ 2.º Os serviços a que se refere este artigo poderão ser delegados a outros, através de regulamentação, quando o município não tiver condições de executá-los, respeitado o previsto no artigo 148."

**Art. 192.** As despesas pela prestação dos serviços de esgotamento sanitário e pluvial, drenagem, produção e distribuição da água potável fluorada, serão cobradas mediante a imposição de tarifas e taxas diferenciadas, observados os aspectos técnicos, os custos, a destinação social dos serviços e o poder aquisitivo da população beneficiada.

**Art. 193.** Os imóveis transferidos ao Município serão adequados pelo proprietário do parcelamento da terra ao funcionamento dos equipamentos para eles previstos.

**§ 1.º** A destinação dos imóveis será decidida pelo órgão responsável pela execução da política urbana.

**§ 2.º** O proprietário do parcelamento será responsável pela segurança e conservação dos imóveis até à aceitação definitiva das obras de urbanização.

**Art. 194.** O município criará estruturas descentralizadas para realização de pequenos serviços de manutenção nas unidades municipais de prestação de serviços públicos.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo discriminará na Proposta Orçamentária Anual os programas referentes aos serviços de manutenção relativos às unidades mencionadas no "caput".

**Art. 195.** A localização dos seguintes equipamentos urbanos observará as diretrizes de planejamento da cidade definidas nesta Lei Complementar e será submetida à apreciação do órgão responsável pelo planejamento urbano e da comunidade local:

**I** - unidades escolares de primeiro grau;

**II** - unidades destinadas ao atendimento às crianças de zero a seis anos;

**III** - unidades de saúde primárias e secundárias;

**IV** - bibliotecas públicas e demais equipamentos da área de cultura;

**V** - área de lazer.

## Seção II

### Dos instrumentos

**Art. 196.** São instrumentos básicos para a execução da política de serviços públicos e equipamentos urbanos, sem prejuízo de outros previstos nesta Lei Complementar e na legislação federal, estadual e municipal:

**I** - a Empresa Municipal de Esgoto e Drenagem, a ser criada por lei;

**II** - a contribuição de melhoria, na forma da lei;

**III** - a Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

**IV** - o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**§ 1.º** A lei definirá a competência e as atribuições da Empresa Municipal de Esgoto e Drenagem, contemplando, dentre elas, o planejamento, a implantação, a operação e a fiscalização dos sistemas de drenagem urbana e de esgotamento sanitário do Município, bem como a destinação final de seus produtos.

**§ 2.º** A Lei de Parcelamento do Solo Urbano conterà diretrizes para a distribuição dos equipamentos urbanos no território municipal.

## Seção III

### Dos programas

**Art. 197.** São programas prioritários da política de serviços públicos e equipamentos urbanos;

**I** - programa de esgotamento sanitário;

**II** - programa de drenagem;

**III** - programa de limpeza urbana;

**IV** - programa de abastecimento de água;

**Parágrafo único.** O Poder Executivo discriminará nos orçamentos anual e plurianual as metas a serem atingidas pelos programas referidos neste artigo.

### Subseção I

#### Do programa de esgotamento sanitário

**Art. 198.** O programa de esgotamento sanitário terá o seguinte conteúdo mínimo:

**I** - implantação gradual, em todo o território municipal, do sistema separador absoluto das redes de esgotamento sanitário e de drenagem, com a proibição de sua conexão;

**II** - eliminação gradual, conforme definido em plano de trabalho, das conexões existentes entre os sistemas de esgotamento sanitário e de drenagem;

**III** - fiscalização permanente da operação e funcionamento do sistema separador absoluto, mediante a exigência e a análise de laudos técnicos;

**IV** - exigência de tratamento que garanta a proteção da saúde humana e dos ecossistemas para o lançamento de esgotos sanitários nos corpos hídricos receptores, assim considerados os cursos d'água que em seu estado natural recebem esgotos sanitários;

**V** - exigências de tratamento, com a mesma qualidade do previsto no inciso IV, para lançamento de esgoto sanitário na rede pluvial de drenagem, até à implantação de esgoto sanitário na rede pluvial de drenagem, até à implantação do sistema separador absoluto;

**VI** - localização das estações de tratamento de esgoto referidas no artigo 489 da Lei Orgânica do Município;

*[Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro:*

*"Art. 489. O plano diretor reservará áreas para implantação de estações de tratamento ou lagoas de estabilização a fim de atender à expansão demográfica em cada região do município."]*

**VII** - definição, em conjunto com o órgão es-

tadual responsável, das áreas de competência do município para implantação do programa de esgotamento sanitário.

#### Subseção II

##### Do programa de drenagem

**Art. 199.** O programa de drenagem terá o seguinte conteúdo mínimo:

**I** - definição, em conjunto com o órgão estadual responsável, das áreas de competência do município para a realização dos serviços de mesodrenagem e macrodrenagem;

**II** - planejamento, implantação, manutenção, limpeza, licenciamento e fiscalização da rede de microdrenagem;

**III** - exigência de implantação de rede de drenagem pelo parcelador do solo;

**IV** - reorganização e ampliação do cadastro da rede de drenagem, para apoio do planejamento e da conservação dos sistemas;

**V** - elaboração do plano de macrodrenagem, em colaboração com o órgão estadual competente;

**VI** - exigência da pavimentação imediata do logradouro em áreas de aclave acentuado, após a implantação da rede de drenagem, para garantia de sua preservação;

**VII** - exigência da garantia de infiltração de parcela das águas pluviais, na urbanização de áreas de baixada, especialmente daquelas situadas em nível de altitude inferior a cinco metros;

**VIII** - programação e exigência de reflorestamento, quando recomendável, para garantia da eficácia do sistema de drenagem.

**Parágrafo único.** A exigência a que se refere o inciso VII considerará índices de impermeabilização definidos para cada área.

#### Subseção III

##### Do programa de limpeza urbana

**Art. 200.** O programa de limpeza urbana terá o seguinte conteúdo mínimo:

**I** - tratamento de resíduos sólidos, mediante a instalação de usinas de reciclagem e compostagem, em complementação às operações de destinação final do lixo;

**II** - implantação do programa nas comunidades de baixa renda, condicionada à manifestação da Companhia Municipal de Limpeza Urbana (COMLURB) quanto à estratégia, métodos e técnicas a serem adotados;

**III** - implantação gradual do sistema de coleta seletiva do lixo, para separação do lixo orgânico daquele reciclável, precedida de campanha educa-

tiva que a viabilize;

**IV** - garantia de manipulação adequada de lixo patogênico, tóxico ou perigoso em geral.

**Parágrafo único.** O Poder Público poderá exigir de estabelecimentos produtores dos tipos de lixo referidos no inciso IV processamento que garanta a eliminação dos riscos para a saúde pública e o meio ambiente.

#### Subseção IV

##### Do programa de abastecimento de água

**Art. 201.** O programa de abastecimento de água terá o seguinte conteúdo mínimo:

**I** - promoção da municipalização, por etapas, dos serviços de produção e distribuição de água potável fluorada;

**II** - proibição da implantação da rede de distribuição de água sem a previsão do seu esgotamento;

**III** - garantia de qualidade e quantidade de água necessária ao adequado consumo da população, mediante a realização de pesquisa de fontes alternativas no subsolo.

#### CAPÍTULO V

##### Da política de desenvolvimento econômico, científico e tecnológico.

**Art. 202.** A política municipal de desenvolvimento econômico, científico e tecnológico visa à promoção do desenvolvimento equilibrado do município, através da realização dos seguintes objetivos:

**I** - integração do desenvolvimento econômico, científico e tecnológico do Município com o da Região Metropolitana do Rio de Janeiro e do Estado;

**II** - compatibilização do desenvolvimento econômico, científico e tecnológico com a proteção do meio ambiente;

**III** - melhoria da qualidade de vida da população, da distribuição de renda e da elevação do nível de empregos;

**IV** - integração do desenvolvimento econômico com a oferta de habitações, de sistema viário e de transportes e de saneamento básico;

**V** - descentralização das atividades econômicas no espaço urbano, para redução dos deslocamentos;

**VI** - distribuição e localização de comércio e serviços de caráter local nas áreas residenciais, privilegiando as pequenas e médias empresas.

**Art. 203.** O município manterá programas permanentes de formação e qualificação de profissionais e especialistas para as áreas de educação, ciência e tecnologia através de:

**I** - VETADO;

**II** - instituição de sistemas de bolsas de estudo para estimular vocações, formação e pesquisas nas áreas mencionadas no "caput";

**III** - criação de prêmios municipais que estimulem e recompensem desempenhos que contribuam para o progresso da educação, da ciência e da tecnologia do município;

**IV** - celebração de convênios e contratos com as universidades públicas da Região Metropolitana do Rio de Janeiro para realização de estudos, pesquisas e projetos sobre a realidade econômica, social e física do Município.

### Seção I

#### Das diretrizes

**Art. 204.** O Município promoverá o desenvolvimento econômico, científico e tecnológico de todos os setores da economia, em especial das microempresas e das pequenas e médias empresas, ordenando sua distribuição espacial, observando as seguintes diretrizes;

**I** - quanto ao desenvolvimento econômico, científico e tecnológico em geral:

**a)** participação no processo decisório metropolitano e estadual e estabelecimento de cooperação com os demais municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro;

**b)** implantação de projetos habitacionais em locais próximos a pólos de indústrias não poluentes e absorvedoras de mão-de-obra;

**c)** estímulo à implantação de microempresas, pequenas e médias empresas e aquelas de uso intensivo de mão-de-obra, próximo das áreas residenciais de baixa renda;

**d)** estímulo à legalização das atividades econômicas informais, ligadas à microempresa, à pequena empresa, à empresa familiar e à indústria de fundo de quintal ou caseira, pela promoção de programas de apoio ao setor;

**II** - quanto ao desenvolvimento do setor primário:

**a)** estímulo às atividades agrícolas pelo apoio ao sistema de produção e comercialização;

**b)** difusão de técnicas voltadas para produtos de alto valor comercial;

**c)** apoio às iniciativas de integração da agricultura com a indústria e os serviços;

**d)** desenvolvimento de atividade pesqueira, com apoio à comercialização e industrialização;

**e)** estímulo e difusão de práticas agrícolas com uso de adubação orgânica do solo, utilização de defensivos biológicos e adoção de rotação de culturas e consorciamento de espécies vegetais;

**III** - quanto ao desenvolvimento do setor secundário:

**a)** estímulo ao desenvolvimento e à moderni-

zação do setor industrial, com elevação da sua produtividade e competitividade e sua compatibilização com a proteção do meio ambiente;

**b)** promoção do desenvolvimento industrial, com prioridade para indústrias não poluentes, de alto valor de transformação, de tecnologia de ponta e absorvedoras de mão-de-obra;

**IV** - quanto ao desenvolvimento do setor terciário:

**a)** promoção da descentralização das atividades do setor terciário;

**b)** dinamização das atividades do setor terciário, pela adequação das exigências de instalação e funcionamento às especificidades de sua natureza e porte;

**c)** integração dos diversos centros de comércio e serviços através do sistema de transportes;

**d)** estímulo à coexistência dos usos residencial, de comércio e serviços e industrial não poluente de pequeno porte;

**e)** estabelecimento de política de apoio ao desenvolvimento das atividades turísticas, com a participação da iniciativa privada;

**f)** estímulo ao turismo, com o estabelecimento de áreas de interesse turístico e de critérios para sua proteção e utilização e de melhoria das condições de limpeza urbana, segurança, transporte e informação;

**g)** incentivo à implantação de atividades compatíveis com a proteção do patrimônio cultural ou paisagístico nas áreas turísticas;

**h)** apoio às iniciativas de modernização do porto do Rio de Janeiro, com a realização das alterações necessárias na estrutura urbana, na área portuária e na sua vizinhança;

**i)** apoio à implantação de serviços de "check in" de passageiros e recepção de bagagens, integrado ao Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro.

### Seção II

#### Dos instrumentos

**Art. 205.** São instrumentos para a execução da política de desenvolvimento econômico, científico e tecnológico, sem prejuízo de outros previstos na legislação federal, estadual e municipal:

**I** - a edificação e o parcelamento compulsório, o imposto progressivo no tempo e a desapropriação com títulos da dívida pública, na forma do artigo 182, § 4.º, II, da Constituição da República.

[Constituição do Brasil:

"Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e

garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 4.º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

**I** - parcelamento ou edificação compulsórios;

**II** - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;

**III** - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais." ]

**II** - o imposto progressivo sobre a propriedade territorial urbano, previsto nos artigos 33 a 37;

**III** - o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia;

**IV** - o Fundo de Desenvolvimento Econômico;

**V** - o estabelecimento de Áreas de Especial Interesse Turístico;

**VI** - a legislação urbanística;

**VII** - o Banco de Investimento e Desenvolvimento Econômico, na forma do artigo 291, § 3.º, da Lei Orgânica do Município.

[Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro:

"Art. 291, O município concederá especial proteção às microempresas e empresas de pequeno porte, como tais definidas em lei, as quais receberão tratamento jurídico diferenciado, visando ao incentivo de sua criação, preservação e desenvolvimento através da eliminação, redução ou simplificação. conforme o caso. de suas obrigações administrativas, tributárias e creditícias.

§ 1.º As empresas referidas neste artigo serão asseguradas, dentre outros, os seguintes direitos:

**I** - redução de tributos e obrigações acessórias, com dispensa do pagamento de multas por infrações formais, das quais não resulte falta de pagamento de tributos;

**II** - fiscalização com caráter de orientação, exceto nos casos de reincidência ou de comprovada 'intencionalidade ou sonegação fiscal;

**III** - notificação prévia. para início de ação ou procedimento administrativo ou tributário-fiscal de qualquer natureza ou espécie;

**IV** - habilitação sumária e procedimentos simplificados para participação em licitações públicas e preferência na aquisição de bens e serviços de valor compatível com o porte das microempresas e pequenas empresas, quando conveniente para a administração pública;

**V** - criação de mecanismos simplificados e descentralizados para o oferecimento de pedidos e requerimentos de qualquer espécie junto à administração pública, inclusive para obtenção de licença para localização;

**VI** - obtenção de incentivos especiais, vinculados à absorção de mão-de-obra portadora de deficiência com restrição à atividade física;

**VII** - disciplinamento do comércio eventual e ambulante.

§ 2.º As entidades representativas das microempresas e pequenas empresas participarão na elaboração de políticas municipais voltadas para esse segmento e no colegiado dos órgãos públicos em que seus interesses sejam objeto de discussão e deliberação.

§ 3.º A lei disporá sobre a criação e o funcionamento de banco de investimento e desenvolvimento econômico do município, organizado sob a forma de sociedade anônima de economia mista e destinado à aplicação de recursos financeiros para assistência a microempresas e pequenas empresas estabelecidas no município." ]

### Seção III

#### Dos programas

**Art. 206.** São programas prioritários da política de desenvolvimento econômico, científico e tecnológico:

**I** - programa de apoio à atividade econômica em geral;

**II** - programa de integração dos setores formal e informal;

**III** - programa de estímulo às atividades agrícolas e pesqueiras;

**IV** - programa de estímulo à indústria;

**V** - programa de estímulo ao Estudo e à Pesquisa Científica.

**Art. 207.** O programa de implantação de pólos de desenvolvimento e de distritos industriais será mantido e adaptado às diretrizes e prioridades desta Lei Complementar.



## Subseção I

Do programa de apoio à atividade econômica em geral

**Art. 208.** O programa de apoio à atividade econômica em geral terá o seguinte conteúdo mínimo:

**I** - desburocratização dos licenciamentos, especialmente das microempresas e das pequenas e médias empresas;

**II** - estímulo à implantação de empreendimentos especialmente em áreas de baixa renda;

**III** - estímulo ao desenvolvimento científico e tecnológico;

**IV** - desenvolvimento de estudos e pesquisas das atividades econômicas;

**V** - apoio à comercialização de produtos das microempresas e das pequenas empresas.

## Subseção II

Do programa de integração dos setores formal e informal

**Art. 209.** O programa de integração dos setores formal e informal terá o seguinte conteúdo mínimo:

**I** - estímulo ao associativismo e apoio à comercialização de produtos;

**II** - assistência técnica para aumento da produtividade e cadastramento dos produtos assistidos;

**III** - captação de recursos para fomentos das atividades;

**IV** - estímulo às atividades econômicas do setor informal, garantindo-se-lhes legalização simplificada e tratamento tributário diferenciado;

**V** - promoção de feiras de comercialização de artesanato e antiguidades com padronização dos equipamentos, dos artefatos e da sinalização turística.

## Subseção III

Do programa de estímulo às atividades agrícolas e pesqueiras

**Art. 210.** O programa de estímulo às atividades agrícolas e pesqueiras terá o seguinte conteúdo mínimo:

**I** - estímulo à formação de associações e cooperativas;

**II** - execução de obras e serviços necessários de dragagem, drenagem, abertura e manutenção de estradas, eletrificação e transportes;

**III** - estímulo à comercialização direta do produtor ao consumidor, especialmente em áreas

de baixa renda;

**IV** - estímulo de prática de conservação do solo, recuperação do meio ambiente e manutenção das áreas verdes, associadas à redução ou à eliminação do uso de agrotóxicos;

**V** - implantação de projetos-modelo destinados a estimular a prática da agricultura orgânica e divulgação de suas técnicas de plantio;

**VI** - realização de estudos, mediante convênios com órgãos universitários e de pesquisas, que tenham por objetivo harmonizar a elevação da produtividade com a recuperação do solo;

**VII** - implantação de hortas comunitárias, quando de interesse da comunidade, principalmente em terrenos ociosos próprios do Município e, também, nas escolas públicas, com apoio técnico de entidades de pesquisa, em colaboração com o Poder Público.

## Subseção IV

Do programa de estímulo à indústria

**Art. 211.** O programa de estímulo à indústria terá o seguinte conteúdo mínimo:

**I** - estímulo à modernização do setor industrial e incentivo ao desenvolvimento científico e tecnológico;

**II** - estímulo à criação de condomínios e pólos de indústrias, para aproveitamento de serviços comuns de tratamento de despejos, segurança, administração, assistência médica e social e treinamento de mão-de-obra;

**III** - elaboração de estudos relativos a fontes energéticas alternativas.

## Subseção V

Do programa de estímulo ao turismo

**Art. 212.** O programa de estímulo ao turismo terá o seguinte conteúdo mínimo:

**I** - divulgação da Cidade no Brasil e no exterior;

**II** - implantação de postos de informação de atendimento ao turista;

**III** - ampliação, organização e divulgação de roteiros e eventos culturais, históricos, ecológicos, de montanhismo, náuticos, esportivos e científicos;

**IV** - apoio à realização de congressos, simpósios e seminários;

**V** - implantação de equipamentos urbanos de apoio ao turístico;

**VI** - implantação de sinalização turística eficiente e de linhas de transporte coletivo para percurso dos itinerários turísticos;

**VII** - criação, recuperação e conservação de centros de lazer e praças;

**VIII** - incentivo à construção de meios de hospedagem com programas de recuperação de imóveis de interesse cultural e tipologias alternativas àquelas contempladas nos regulamentos.

#### Subseção VI

Do programa de estímulo e a pesquisa científica

**Art. 213.** O programa de estímulo ao estudo e à pesquisa científica terá o seguinte conteúdo mínimo:

**I** - apoio à manutenção e desenvolvimento dos centros de estudos e pesquisa científica existentes;

**II** - apoio à criação de novos centros de estudos e pesquisa científica;

**III** - elaboração de calendário mínimo de eventos, tais como:

**a)** congressos;

**b)** simpósios;

**c)** feiras;

**d)** exposições;

**IV** - criação de prêmio anual;

**V** - inserção nos currículos escolares da rede municipal de ensino público da disciplina pesquisa científica;

**VI** - incentivo ao intercâmbio entre os diversos centros de estudos e pesquisa científica.

### CAPÍTULO VI

#### Da política de administração do patrimônio imobiliário municipal

**Art. 214.** A política de administração do patrimônio imobiliário municipal visa a compatibilização da sua destinação com o desenvolvimento urbano do município, na realização dos seguintes objetivos:

**I** - promoção de cadastramento e regularização do patrimônio imobiliário do município e das entidades da administração direta, indireta e fundacional;

**II** - intercâmbio de informações cadastrais entre os diversos órgãos de administração do patrimônio da administração direta, indireta e fundacional do município, do estado e da União;

**III** - implementação de medidas de guarda, conservação e aprimoramento dos bens imóveis públicos;

**IV** - prevalência do interesse público sobre o privado;

**V** - elaboração de sistema de avaliação patrimonial com ajustes periódicos;

**VI** - levantamento das propriedades municipais não cadastradas através de pesquisas nos assentamentos apropriados, inclusive cartórios e memoriais de loteamentos, visando à efetivação

de seu registro.

#### Seção I

##### Das diretrizes

**Art. 215.** O Poder Executivo promoverá estudos para o lançamento do Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana sobre a posse de bens imóveis do município, do estado e da União regularmente transferidos a terceiros.

#### Seção II

##### Dos instrumentos

**Art. 216.** O órgão de administração do patrimônio imobiliário é o instrumento básico para execução da política setorial regulada neste capítulo.

**Art. 217.** O órgão de administração do patrimônio imobiliário será organizado conforme o disposto no artigo 236, § 1.º, da Lei Orgânica do Município e terá as seguintes atribuições, dentre outras que a lei estabelecer:

[*Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro:*

*"Art. 236. Os bens imóveis do domínio municipal, conforme sua destinação, são de uso comum do povo, de uso especial ou domínial.*

*§ 1.º Os bens referidos neste artigo serão administrados por um órgão de patrimônio imobiliário, organizado sob a forma de autarquia.*

*§ 2.º Os bens imóveis do domínio municipal, enquanto destinados ao uso comum do povo e ao uso especial, são indisponíveis.*

*§ 3.º A destinação dos bens imóveis do domínio municipal será, fixada por ato do prefeito, que poderá modificá-la sempre que o exigir o interesse público.*

*§ 4.º Quando a afetação se der por lei municipal, a mudança de destinação será estabelecida por norma de igual hierarquia.*

*§ 5.º A desafetação de bens de uso comum do povo dependerá de prévia aprovação das comunidades circunvizinhas ou diretamente interessadas, nos termos da lei."*]

**I** - as previstas no Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município relativas à administração do patrimônio imobiliário;

**II** - a demarcação, medição, descrição e regularização jurídica dos bens imóveis municipais, com a anotação, nos seus assentamentos, de sua destinação e da implantação de equipamentos para eles previstos, quando for o caso;

**III** - elaboração de cadastro, com as informações do inciso anterior, de todos os imóveis da administração direta e indireta do estado e da União;

**IV** - estabelecimento de convênios com os órgãos federais e estaduais para a transferência de imóveis públicos para o Município;

**V** - promoção de campanha de esclarecimento da população, com a divulgação da competência para guarda, conservação e melhoria dos imóveis públicos, bem como dos princípios que regem a administração desses bens.

### Seção III

Do programa de reserva de terras públicas

**Art. 218.** A administração do patrimônio imobiliário municipal formulará programa de reserva de terras públicas para proporcionar espaço físico-territorial necessário à execução da política de serviços públicos e equipamentos urbanos e da política habitacional do município, observados os seguintes princípios:

**I** - a alienação ou utilização privativa dos bens integrantes do patrimônio imobiliário municipal será possível quando não forem necessários ao serviço público, não interessarem à execução de projetos urbanísticos ou não se revelarem de vantajosa exploração econômica;

**II** - a alienação será sempre subordinada à existência de interesse público expressamente justificado e precedida de autorização legislativa, avaliação e licitação, esta dispensável nos casos de doação em pagamento, permuta e outras hipóteses previstas em lei;

**III** - emprego preferencial dos institutos de permissão de uso, de cessão de uso e da concessão de direito real de uso resolúvel sobre o da alienação, considerada a destinação do bem, especialmente no caso de assentamento de população de baixa renda, conforme o disposto no artigo 146, § 4.º

**§ 1.º** Quando a alienação se destinar ao assentamento de população de baixa renda, consoante o título VII, capítulo II, será dispensada a autorização legislativa.

**§ 2.º** A outorga de investidura aplica-se em qualquer caso ao regime do parágrafo anterior, dispensada a licitação.

**Art. 219.** O Poder Público impedirá toda forma de utilização por terceiros dos seus bens imóveis públicos e dos de sua administração indireta e fundacional e especialmente:

**I** - a utilização irregular dos bens públicos;

**II** - a utilização, a título gratuito, dos bens imóveis públicos, inclusive aquela que se dá mediante a imposição de encargos que decorrem de

mera conservação desses bens;

**III** - a utilização dos bens imóveis públicos mediante pagamento de preço vil ou simbólico;

**IV** - a restrição irregular de acesso da população aos imóveis públicos.

**§ 1.º** Nos casos referidos no inciso IV, o Poder Público poderá propor a permuta desses bens por outros de igual valor, mais convenientes à prestação de serviço público e ao uso da coletividade, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana, e consumá-la mediante prévia autorização legislativa.

**§ 2.º** Enquanto não realizada a permuta prevista no parágrafo anterior, o Poder Público promoverá a cobrança de taxa de ocupação desses bens.

**§ 3.º** É vedada a permuta no caso de restrição de acesso a vias de circulação.

**§ 4.º** Na hipótese do parágrafo anterior, será cobrado o preço referido no § 2.º, ouvido o órgão municipal competente e considerada a utilidade do logradouro para o sistema viário.

## TÍTULO VIII

### DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 220.** Ficam mantidas às Áreas de Proteção Ambiental instituídas antes da publicação desta Lei Complementar as quais serão classificadas em Áreas de Proteção Ambiental ou em Áreas de Proteção do Ambiente Cultural de acordo com o disposto no artigo 124.

**Parágrafo único.** Excetua-se do disposto neste artigo as Áreas de Proteção Ambiental já classificadas de outro modo pela Lei Orgânica do Município.

**Art. 221.** Fica instituída na Zona Oeste do Município a Zona Econômica Exclusiva (ZEE), destinada à implantação de empreendimentos industriais.

**§ 1.º** Serão admitidos na Zona Econômica Exclusiva empreendimentos de comércio e serviços para atender às empresas que nela se instalem e à população radicada nas vizinhanças.

**§ 2.º** VETADO.

**§ 3.º** Os limites externos e internos da Zona Econômica Exclusiva são os constantes do anexo 9.

**Art. 222.** Até que sejam revistos e elaborados os Projetos de Estruturação Urbana, as edificações em lotes situados em logradouros ou quadras que constituam limites de Zona ou permitam diferentes parâmetros urbanísticos terão suas condições de aproveitamento definidas em lei, após a análise pelo órgão responsável pela elaboração dos Projetos de Estruturação Urbana, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana.

**Parágrafo único.** As edificações em lotes re-

sultantes de remembramento observarão os parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada lote original.

**Art. 223.** Os índices mencionados no artigo 76 valerão para cada Unidade Espacial de Planejamento, ressalvados os índices e parâmetros urbanísticos mais restritos estabelecidos pela legislação vigente, até a elaboração dos respectivos Projetos de Estruturação Urbana.

**Art. 224.** Permanecem em vigor a legislação vigente de uso e ocupação do solo, os regulamentos de parcelamento da terra, de construções e edificações em geral, de licenciamento e fiscalização, de assentamento de máquinas, motores e equipamentos e de posturas, naquilo que não contrariam esta Lei Complementar e a Lei Orgânica do Município.

**Parágrafo único.** VETADO.

**Art. 225.** VETADO.

**Art. 226.** São vedadas aos servidores de órgãos da administração direta, indireta e fundacional do município a prestação de serviços de consultoria e a assunção, em empresas privadas, de autoria de projeto e/ou de responsabilidade técnica vinculados à execução de obras públicas do município.

**§ 1.º** Excluem-se da proibição referida no "caput" os servidores municipais integrantes das categorias funcionais Arquiteto e Engenheiro não ocupantes de cargo em comissão ou função gratificada, aos quais é facultada a opção pelo exercício exclusivo da função pública.

**§ 2.º** Na hipótese da opção prevista no parágrafo anterior, os servidores mencionados farão jus a gratificação de dedicação exclusiva, correspondente a cem por cento do vencimento-base, neste caso cabendo-lhes a vedação expressa no "caput".

**Art. 227.** Até que seja elaborado Projeto de Estruturação Urbana específico para a área, fica vedada a edificação de novas construções na Rocinha, exceto aquelas de iniciativa e responsabilidade dos poderes públicos.

**§ 1.º** A vedação estabelecida neste artigo não inclui as obras destinadas a melhoria das condições de higiene e segurança nas edificações existentes na data de publicação desta Lei Complementar, nem a transformação de habitações rústicas em edificações de alvenaria, mediante licença do órgão competente da Prefeitura.

**§ 2.º** O Prefeito poderá delegar a responsabilidade do licenciamento previsto no parágrafo anterior à Administração Regional da XXVII Região Administrativa - Rocinha, nos limites e na forma que o respectivo ato fixar.

**§ 3.º** Para deter o processo de superadensamento da Rocinha e de exploração imobiliária na locação de imóveis na comunidade, poderá o pre-

feito:

**I** - desapropriar imóveis e proceder ao pagamento da respectiva indenização em títulos da dívida pública;

**II** - determinar a demarcação física dos limites da área de expansão da Rocinha, além dos quais não se permitirá, mesmo após a instituição do respectivo Projeto de Estruturação Urbana, a edificação de construções de qualquer natureza;

**III** - promover a realocação das habitações situadas em áreas de risco e nos espaços florestados da região;

**IV** - instituir sistema de contenção e prevenção de invasão da área florestada do entorno da Rocinha.

**§ 4.º** O Poder Executivo manterá entendimentos com o Estado do Rio de Janeiro com vista à sua participação, inclusive com recursos financeiros, em programas e projetos do Governo do Estado para Urbanização da Rocinha e melhoria das condições de vida de sua população.

**Art. 228.** Para a consecução dos objetivos da política de transportes prevista nesta Lei Complementar, o Poder Executivo promoverá gestões junto à Companhia Brasileira de Trens Urbanos (CBTU) para a reativação da estação Matadouro, em Santa Cruz, e manterá entendimento com o Governo da União ou, se for o caso, com o Governo do Estado, visando à ampliação do ramal do sistema ferroviário da região, notadamente até Setpetiba.

**Art. 229.** Fixam fixados os seguintes prazos para a adoção de iniciativas e medidas estabelecidas nesta Lei Complementar:

**I** - VETADO;

**II** - de cento e oitenta dias:

**a)** Para o encaminhamento à Câmara Municipal, pelo Poder Executivo, de projetos de lei dispostos sobre estas matérias:

**1** - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;

**2** - regulamentação da urbanização consorciada;

**b)** retirada dos engenhos publicitários ao ar livre afixados na área da Cidade Nova, atendendo ao disposto no artigo 62, II, "i";

**c)** fixação, pelo Poder Executivo, das normas definidoras dos pólos geradores de tráfego, em função dos impactos que possam causar no ambiente urbano e na sua área de influência, com vista ao atendimento do disposto no artigo 173, § 2.º;

**d)** elaboração, pelo Poder Executivo, do plano de trabalho para a eliminação gradual das conexões existentes entre os sistemas de esgotamento sanitário e de drenagem, conforme o estabelecido no artigo 198, II;

**e)** edição de lei disposta sobre a composição, as atribuições, as competências, o funcionamento e a prestação de contas do conselho de

administrados recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

**III** - de um ano, para o encaminhamento à Câmara Municipal, pelo Poder Executivo, dos projetos de lei dispendo sobre estas matérias:

**a)** detalhamento dos programas da área de transporte referidos nos artigos 184 e 186;

**b)** normas gerais de parcelamento, uso e ocupação do solo e obras de edificações;

**IV** - de dois anos, para:

**a)** adequação, das instalações dos estabelecimentos a que se refere o artigo 137 e já licenciados às disposições nele contidas;

**b)** VETADO;

**V** - de três anos, para o encaminhamento à Câmara Municipal, pelo Poder Executivo, destas matérias:

**a)** propostas de Projetos de Estruturação Urbana para todo o território municipal;

**b)** projetos de lei de revisão dos Projetos de Estruturação Urbana vigentes, para sua adaptação às metas e diretrizes estabelecidas nesta Lei Complementar, em consonância com o disposto nos artigos 73 a 77.

**§ 1.º** O prazo fixado no inciso III, "b", será observado sem prejuízo da iniciativa da Câmara Municipal, nas formas do seu Regimento Interno.

**§ 2.º** As propostas referidas no inciso V serão votadas no prazo de noventa dias, preterindo qualquer outra matéria, exceto as de prazo constitucional, enquanto a Câmara Municipal sobre elas não se pronunciar.

**Art. 230.** O Plano Diretor Decenal instituído por esta Lei Complementar será revisto pela Câmara Municipal, por proposta do Poder Executivo, no prazo de cinco anos contados da data de sua publicação.

**Parágrafo único.** A revisão de que trata este artigo será precedida de avaliações da aplicação do Plano Diretor Decenal a cada ano de sua execução e objeto de mensagem especial do Prefeito à Câmara Municipal, com as respectivas conclusões.

**Art. 231.** Dentro de cento e oitenta dias con-

tados da data da publicação desta Lei Complementar, o Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal o detalhamento descritivo dos anexos I, IV, VI e VII referidos, respectivamente, nos artigos 33; 57, parágrafo único; 77; 52 e 177, § 1.º, os quais integrarão Lei Complementar. [Redação dada pela Lei Complementar n.º 19, de 14/12/1992.]

**Art. 232.** Fica o Poder Executivo autorizado a abrir crédito especial para ocorrer às despesas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, podendo, para tanto, alterar total ou parcialmente dotações do orçamento vigente.

## TÍTULO IX

### DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 233.** O Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro foi proposto ao Poder Legislativo pelo Prefeito Marcelo Nunes de Alencar em 1.º de março de 1991 e aprovado em ... de maio de 1992 pelos membros da 4.º Sessão Legislativa da 3.º Legislatura da Câmara Municipal do Rio de Janeiro, Vereadores Aarão Steinbruch, Adilson Pires, Alfredo Syrkis, Américo Camargo, André Luiz, Augusto Paz, Bambina Bucci, Beto Gama, Carlos Alberto Torres, Carlos de Carvalho, Carlos Menezes, Celso Macedo, César Pena, Édson Santos, Eliomar Coelho, Emir Amed, Fernando William, Francisco Alencar, Francisco Milani, Guilherme Haeser, Ivanir de Mello, Ivo da Silva, João Dourado, Jorge Felipe, Jorge Pereira, Laura Carneiro, Ludmila Mayrink, Mário Dias, Maurício Azedo, Nestor Rocha, Neuza Amaral, Paulo César de Almeida, Paulo Emílio, Roberto Ribeiro, Ronaldo Gomlevsky, Ruçalicia Caniné, Sami Jorge, Sérgio Cabral, Túlio Simões, Waldir Abraão, Wilmar Palis e Wilson Leite Passos, sob a presidência do Vereador Sami Jorge.

**Art. 234.** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

## ANEXO II

ÍNDICES DE APROVEITAMENTO DE TERRENO				
Área de Planejamento	Unidade Espacial de Planejamento	Bairros	Índices de Aproveitamento de Terrenos	Observações
1	01	Saúde, Santo Cristo , Gamboa	5,0	
	02	Caju	2,0	
	03	Centro	5,0-15,0	Na AC1 e AC2 respectivamente
	04	Catumbi, Rio Comprido, Estácio	2,5	
		Cidade Nova	11,0	
		São Cristóvão, Magueira, Benfica	5,5	
		Paquetá	1,0	
		Santa Teresa	1,0	
		Flamengo, Glória, Laranjeiras, Catete, Cosme Velho	3,5-4,0*	*Nos logradouros CB-3
		Botafogo, Humaitá	3,5	
		Urca	1,0	
		Leme, Copacabana	3,5	
		Ipanema, Leblon, Vidigal	3,5-4,0*	*Nos logradouros CB-3
		Lagoa	3,5	
		Jardim Botânico, Gávea	3,5	
		São Conrado	3,5	
		Praça da Bandeira, Tijuca	3,5	
		Alto da Boa Vista	1,0	
		Maracanã, Vila Isabel, Andaraí	4,0	
		Grajaú	3,0	
		Manguinhos	1,5	
		Bonsucesso, Ramos, Olaria	3,0	
		Penha, Penha Circular, Brás de Pina	4,0	
	Cordovil, Parada de Lucas, Vigário Geral, Jardim América	1,5		
	Higienópolis, Maria da Graça, Del Castilho, Jacaré	3,0		
	Inhaúma, Engenho da Rainha, Tomás Coelho	3,0		
2	26	São Francisco Xavier, Rocha, Riachuelo, Sampaio, Engenho Novo	3,0	
	27	Méier, Cachambi, Todos os Santos, Lins de Vasconcelos	3,5	
	28	Engenho de Dentro, Água Santa, Encantado, Piedade, Abolição, Pilares	3,0	
	29	Vila Cosmos, Vicente de Carvalho, Vila da Penha	3,0	
	30	Vista Alegre, Irajá, Colégio	3,0	
	31	Campinho, Madureira, Vaz Lobo	4,0	
	32	Quintino Bocaiúva, Cavalcanti, Engenheiro Leal, Cascadura	3,0	
	33	Turiaçu, Rocha Miranda, Honório Gurgel	2,5	
	34	Oswaldo Cruz, Bento Ribeiro, Marechal Hermes	2,5	
		Ribeira, Zumbi, Cacuia, Pitangueiras, Praia da Bandeira, Cocotá, Bancários, Freguesia, Jardim Carioca, Tauá, Moneró, Portuguesa, Jardim Guanabara	1,5	
	35			
	36	Galeão, Cidade Universitária	-	Área de especial interesse funcional
	37	Guadalupe, Anchieta, Parque Anchieta, Ricardo de Albuquerque	1,5	

ÍNDICES DE APROVEITAMENTO DE TERRENO				
Área de Planejamento	Unidade Espacial de Planejamento	Bairros	Índices de Aproveitamento de Terrenos	Observações
	38	Coelho Neto, Acari	1,5	
	39	Barros Filho, Costa Barros, Pavuna	1,5	
3	40	Jacarepaguá	1,0	Exceto para áreas situadas em ZE-5, onde ficam mantidos os índices atuais
	41	Anil, Gardênia Azul, Cidade de Deus, Curicica	1,0	
	42	Freguesia, Pechincha	3,0	
	43	Taquara, Tanque	4,0	
	44	Praça Seca, Vila Valqueire	3,0	
	45	Joá, Itanhangá, Barra da Tijuca	1,0	Exceto para áreas situadas em ZE-5, onde ficam mantidos os índices atuais
4	46	Camorim, Vargem Grande, Vargem Pequena	-	Ficam mantidos os índices por subzona na ZE-5
	47	Recreio dos Bandeirantes	-	Ficam Mantidos os índices por subzona na ZE-5
		Grumari	-	APA – Critérios Especiais
	48	Deodoro, Vila Militar, Campo dos Afonsos, Jardim Sulacap	2,0	
	49	Magalhães Bastos, Realengo	2,0	
	50	Padre Miguel, Bangu, Senador Câmara	3,5	
5	51	Santíssimo, Senador Vasconcelos	2,0	
		Campo Grande	3,5	
	52	Inhoaíba, Cosmos	2,0	
	53	Paciência, Santa Cruz	2,0	
	54	Sepetiba	1,5	
	55	Barra de Guaratiba, Guaratiba, Pedra de Guaratiba	1,5	

## ANEXO III

DELIMITAÇÃO DAS MACROZONAS DE RESTRIÇÃO  
A OCUPAÇÃO URBANA**1 - MACIÇO DA TIJUCA**

Do encontro da Rua Professor Ataíde com a curva de nível + 100 m do Morro da Formiga na entrada do Túnel Rio Comprido/Laranjeiras, por esta curva de nível, contornando esse Morro e o Morro Dona Marta, na direção oeste, até encontrar a Rua Caio Melo Franco; por esta, até à Rua Engenheiro Alfredo Duarte; por esta (excluída), até à Rua Maria Angélica; por esta (excluída), até a Rua J. Carlos (excluída); por esta, até a Rua Jardim Botânico; por esta (excluída), até à Rua Benjamim Batista; por esta (excluída) e pelo seu prolongamento, até atingir a curva de nível + 75 m da Serra da Carioca; por esta, na direção oeste, até encontrar a Rua Pacheco Leão; por esta (excluída), até à Rua Jardim Botânico; por esta (incluída), até à Rua Major Rubens Vaz e por esta (incluída) e pelo seu prolongamento, até encontrar a curva de nível + 100 m do Morro Dois Irmãos; por esta curva de nível até encontrar a Pedra Dois Irmãos; deste ponto, descendo o espigão do mesmo Morro, até ao encontro com a Avenida Niemeyer; por esta (incluída), até à Avenida Prefeito Mendes de Moraes; deste ponto, subindo a linha de cumeada do Morro Dois Irmãos, até atingir a curva de nível + 100 m do Morro Dois Irmãos; por esta, na direção sudeste, até encontrar a Rua Iposeira; por esta (incluída) e pelo seu prolongamento até à Estrada do Joá e deste ponto, por uma linha reta, até o litoral; atravessando a auto-estrada Lagoa-Barra; por esta, na direção sudoeste, até à Ponta do Marisco; deste ponto pela linha de cumeada do Morro junto à Ponta do Marisco, até à curva de nível + 75 m; por esta, contornando as Serras dos Três Rios e da Carioca, na direção noroeste, até encontrar a Estrada da Barra da Tijuca; por esta, na direção oeste, até à Estrada do Itanhangá; por esta, até à Estrada de Jacarepaguá; por esta (incluída), até ao Largo da Panela; deste ponto, pelo prolongamento da Avenida Afonso da Silveira Filho, até atingir a curva de nível + 50 m, da Serra dos Três Rios; por esta curva de nível, na direção noroeste, contornando a Serra dos Três Rios, até encontrar a Rua Tirol; por esta (incluída), na direção leste e pelo seu prolongamento, até encontrar a curva de nível + 100 m; por esta, na direção nordeste, contornando as Serras dos Três Rios, cruzando a Avenida Menezes Cortes e Rua José Braga, contornando os Morros da Bica, do Inácio Dias, São Jorge e Careca; atravessando as Ruas Vítor Pentagna e Engenheiro Eufrásio e a Avenida Menezes Cortes; contornando os Morros do Andaraí e do Borel; cruzando a Ave-

nida Edson Passos, continuando pela cota + 100 m da Serra Carioca; contornando os Morros da Formiga, do Turano, do Mirante e dos Prazeres, até encontrar a Escadaria Cândido de Oliveira; por esta (excluída), na direção leste, até encontrar a Rua Barão de Petrópolis; por esta, na direção sul, até encontrar a entrada do Túnel Rio Comprido-Laranjeiras e deste ponto por uma linha reta sobre o mesmo túnel até ao ponto inicial.

**2 - URCA**

Do entroncamento da Avenida João Luís Alves com a Avenida São Sebastião, seguindo pelo litoral, contornando o Morro Cara de Cão e o Morro do Pão de Açúcar até à Praia Vermelha; deste ponto, por uma linha reta, na direção sul, até à curva de nível + 25 m; seguindo por esta curva de nível, contornando o Morro da Urca, até encontrar o prolongamento da Rua Joaquim Caetano; deste ponto, por uma linha reta, até ao ponto inicial.

**3 - LEME**

Do entroncamento da Praça Almirante Júlio de Noronha (incluída), com a Rua Gustavo Sampaio, seguindo por esta (excluída), até à Rua Aureliano Leal, seguindo por esta (excluída) e pelo seu prolongamento, até encontrar a curva de nível + 50 m; por esta curva de nível, na direção oeste, contornando os Morros da Babilônia e de São João, até encontrar as Ladeiras dos Tabajaras; subindo por esta, até ao seu encontro com a Rua Euclides da Rocha; deste ponto, por uma linha reta, pela vertente leste do Morro de São João; subindo por esta vertente, até encontrar a curva de nível + 100 m; seguindo por esta curva de nível, na direção nordeste, contornando o Morro de São João, até encontrar uma linha reta traçada perpendicularmente à Ladeira do Leme do ponto que esta encontra a curva de nível + 25 m; seguindo por esta curva de nível, contornando o Morro da Babilônia, até ao seu ponto mais próximo da Praia Vermelha; daí, por uma linha reta, até encontrar essa praia; desse ponto, seguindo pelo litoral, contornando os Morros do Urubu e do Leme, até encontrar o início da praia do Leme; deste ponto, por uma reta, até ao ponto inicial.

**4 - SERRA DO ENGENHO NOVO**

Curva de nível de 50 metros.

**5 - SERRA DA MISERICÓRDIA**

Do entroncamento da Rua Maracá com a Avenida Automóvel Clube; por esta (excluída), na direção noroeste até atingir a curva de nível + 50m; por esta curva de nível, contornando a Serra da Misericórdia, até encontrar o prolongamento da Rua Major Vítor Hugo; por esta, até atingir a curva de nível + 100m; por esta curva de nível, na dire-



ção leste, contornando a Serra da Misericórdia, até encontrar o prolongamento da Rua Edmundo Pereira; por este, até atingir a curva de nível + 50m; por esta curva de nível, na direção oeste, até encontrar a Rua Maracá; por esta (excluída), até ao ponto inicial.

#### **6 - CACUIA**

Do entroncamento da Estrada do Rio Jequiá com a Rua Ipiru; deste ponto, até ao litoral; por este, na direção oeste, até encontrar o prolongamento da Avenida Almirante Fontenele; seguindo por este e pela Avenida Almirante Fontenele (incluída), até encontrar a Avenida Almirante Alves Câmara Júnior; por esta (incluída), até à Estrada da Bica; por esta (excluída), até encontrar a Estrada do Rio Jequiá; por esta (excluída), até ao ponto inicial.

#### **7 - FREGUESIA (ILHA DO GOVERNADOR)**

Do encontro do prolongamento da Rua Manoel Marreiros com o litoral; por este, na direção nordeste, até encontrar o prolongamento da Travessa Teotônio Freire, por esta (excluída), até à Estrada do Pinhão; por esta (excluída), na direção sudoeste, até ao seu encontro com a Rua Paraim; por esta (excluída), até à Rua Coronel Rogaciano Mendes; por esta (excluída), até à Rua Miritiba; deste ponto, por uma linha reta, até o final da Rua Marau; por esta (excluída), até atingir a curva de nível + 25m do Morro Bela Vista; por esta curva de nível, na direção leste, até a Rua Magno Martins; por esta, na direção noroeste, até à Rua das Araras; por esta (excluída), até à Rua Itacuí; por esta (excluída), até à Estrada da Porteira; por esta (excluída), até à Rua Tremembé; por esta (excluída), na direção noroeste, até à Rua João Teles de Menezes; por esta (excluída), na direção oeste, até à Rua Doutor Manoel Marreiros; por esta (excluída), na direção noroeste, até ao ponto inicial.

#### **8 - MORRO DO JURAMENTO**

Do encontro da Rua Domingos da Silva com a curva de nível + 50m; por esta curva de nível, na direção nordeste, contornando o Morro do Juramento, até à Rua dos Lírios; por esta e pelo seu prolongamento, até atingir a curva de nível + 75m; por esta, na direção oeste, até encontrar o prolongamento da Rua Açaí, até encontrar a curva de nível + 75m; por esta curva de nível, na direção sudoeste, até à Travessa Henrique Azevedo; por esta, na direção norte, até atingir a curva de nível + 100m; por esta curva de nível, na direção oeste, contornando os Morros do Dendê e da Serinha, até encontrar o prolongamento da Rua Domingos da Silva; por este, até ao ponto inicial.

#### **9 - MORRO DO SAPÊ**

Curva de nível de 100 metros.

#### **10 - MORRO COSTA BARROS**

Curva de nível de 50 metros.

#### **11 - GERICINÓ**

Do entroncamento da Rua Argos com a Avenida Brasil; por esta (incluído o lado par), até à Avenida Marechal Alencastro; por esta (excluída), até encontrar a reta paralela e distante trezentos metros da Avenida Brasil; por esta (incluída), na direção sudoeste, até atingir a curva de nível + 35m do Morro do Jaques; por esta curva de nível, na direção sudoeste, contornando os Morros do Jaques, Monte Alegre e do Batã, até encontrar a Rua H do Projeto Aprovado de Loteamento número 8.793; pelo prolongamento da Rua H, até encontrar a Avenida Brasil; por esta (excluída), até encontrar o limite da Zona Especial 7; por este, até ao limite entre os Municípios do Rio de Janeiro e de Nilópolis; por esta, até encontrar a Rua Otacílio Pedro Vasco; por esta (excluída) e pelo seu prolongamento, até à Rua Boaçu; por esta (incluído o lado ímpar), até à Rua Aripuã; por esta (excluída) e pelo seu prolongamento, até encontrar a Avenida Nazaré; por esta (excluída), até à Rua Paraúna; por esta (excluída), até à Rua Lobo; por esta (incluído o lado par), até à Rua Araí; por esta (incluída o lado par), até à Estrada do Camboatá; por esta (incluído o lado ímpar), até à Rua Marcos de Macedo; por esta (incluído o lado ímpar), até à Rua Condor; por esta (incluído o lado ímpar), até à Rua dos Argos; por esta (incluído o lado ímpar), até ao ponto inicial.

#### **12 - GUARATIBA/MACIÇO DA PEDRA BRANCA**

Do encontro do Canal Cortado com a Estrada Vereador Alceu de Carvalho; por esta (excluída), até ao encontro do Canal de Sernambetiba com o litoral; por este, incluído a Restinga da Marambaia, até à Avenida Carlos da Silva Rocha; por esta (excluída), até à Rua Centro e Trinta e Dois do Projeto Aprovado de Loteamento número 6.172; deste ponto, por uma linha reta, até ao ponto de confluência da Rua Serra da Saudade com a Estrada da Capoeira Grande; por esta (excluída), até ao encontro com a Rua B Dois do Projeto Aprovado de Loteamento número 6.466; por esta (excluída) e pelo seu prolongamento; até encontrar a curva de nível + 50m da Serra da Capoeira Grande; por esta, na direção sudoeste, contornando a Serra da Capoeira Grande, até ao ponto mais próximo da Avenida das Américas; deste ponto, por uma linha reta perpendicular à Avenida das Américas, até encontrá-la; por esta (excluída), na direção oeste, até à Estrada da Pedra; por esta (excluída), na direção sul, até o encontro com a Rua Francisco

Vilhena; por esta (excluída), até à Rua Professor Charles Lachmund; por esta (excluída), até à Rua Vasco Lima, por esta (excluída), até encontrar o prolongamento da Rua Matarazzo; por esta (excluída), até à Avenida Levi Neves; por esta (excluída), até à Avenida Oswald de Andrade; por esta (excluída), até à Rua Antônio Pereira da Silva; por esta, até à Rua Tasso de Figueiredo; por esta (excluída), até o litoral; por este, na direção oeste, até encontrar a reta perpendicular à Estrada São Tarcísio no seu ponto de confluência com a Rua Leila Lopes; pela Estrada São Tarcísio (excluída), na direção norte, até à Estrada Santa Veridiana; por esta (excluída), até à Estrada do Piaí; por esta (excluída), até à Estrada Vasconcelos; por esta (excluída), até à Estrada de Sepetiba; por esta (excluída), na direção sudoeste, até encontrar o prolongamento da Rua Itamogi; por esta, até encontrar a Rua Itamogi; por esta (excluída), até à Rua Buritizal; pela Rua Buritizal (excluída), na direção sudoeste e pelo seu prolongamento, até encontrar a Rua da Guarda; por esta (incluída), na direção sudoeste, até à confluência com a Estrada da Praia de Sepetiba; deste ponto, por uma linha reta até o litoral; por este, na direção noroeste, até ao Rio da Guarda; por este, até ao Canal de Santo Agostinho; por este, até encontrar o Canal de São Francisco; por este, na direção nordeste, até encontrar a linha da Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima; por esta, na direção sudeste, até encontrar a Estrada do Itá; por esta, até encontrar a Avenida Prado Júnior; por esta (excluída), até encontrar o limite da Zona Especial 7; por este, até encontrar uma linha imaginária paralela e distante setecentos metros da Avenida Prado Júnior; por esta linha, na direção sudeste, até à Estrada Vítor Dumas; por esta (excluída), na direção sul, até encontrar a Estrada São Domingos Sávio; por esta (excluída), até à Estrada de Sepetiba; por esta (excluída), na direção sul, até encontrar o limite sul do Projeto Aprovado de Loteamento número 20.509; por este, até à Rua Dezessete do mesmo Projeto Aprovado de Loteamento; por esta (excluída) e pelo seu prolongamento até encontrar a Estrada Tasso Blaso; por esta (excluída), na direção sudeste, até à Estrada Santa Veridiana; por esta (excluída), na direção norte, até encontrar a Estrada da Pedra; por esta (excluída), até à Rua F do Projeto Aprovado de Loteamento número 26.224; por esta (excluída), até atingir o limite sudoeste do Conjunto Habitacional Doutor Otacílio Camará; por este até atingir a linha de cumeada do Morro da Joaquina; por esta, até encontrar a Estrada do Massapê; por esta (incluída), na direção noroeste, até encontrar a curva de nível + 25m; por esta, na direção noroeste, até encontrar a projeção da linha de transmissão da Light;- por esta, na direção nor-

deste, até encontrar a curva de nível + 100m do Morro de Santa Eugênia; por esta, na direção nordeste, contornando a Serra do Cantagalo, até encontrar a Estrada do Canhangá; por esta (incluída), na direção sudeste, até encontrar a Estrada do Magarça; por esta (excluída), na direção sudoeste, até encontrar a Estrada do Cachimbau; por esta (incluída), até à Estrada do Aterrado do Rio; por esta (incluída), na direção sul, até à Estrada General Pessoa Cavalcanti; por esta (incluída), até a Estrada da Cachamorra; por esta (excluída), na direção leste, até encontrar a Estrada dos Caboclos; por esta (incluída), até à Estrada do Cabucu; por esta (excluída), na direção noroeste, até ao entroncamento da Estrada do Cabucu com a Avenida Glicínia; deste ponto, pela Rua Augusta (excluída), até à Rua do Turista; por esta (incluída) e pelo seu prolongamento, até atingir a curva de nível + 50m; por esta, na direção leste, até encontrar o prolongamento do Caminho do Veloso; por este (incluído), na direção norte, até à Estrada Moriçaba; por esta (excluída), até encontrar a Rua Cláudio Ganns; deste ponto, por uma perpendicular à Estrada Moriçaba, passando pela Rua Cláudio Ganns (excluída), até encontrar a curva de nível + 60m; por esta, contornando o Maciço da Pedra Branca, na direção nordeste, até encontrar o prolongamento da Rua Capitão Borges do Couto; por esta (excluída), até ao seu início; deste ponto, pelo seu prolongamento a curva de nível + 75m; por esta, na direção sudeste, contornando o Maciço da Pedra Branca, até ao encontro com a Rua Guilherme Veloso; por esta (excluída), até ao ponto de encontro com a curva de nível + 50m; por esta, na direção oeste, contornando o Maciço da Pedra Branca, até encontrar a Estrada da Boiúna no seu ponto mais próximo à Estrada dos Teixeiras; pela Estrada da Boiúna (incluída), na direção sudoeste, até encontrar a Estrada do Rio Grande (excluída), até à Estrada da Ligação; por esta (excluída), até à Estrada do Outeiro Santo; por esta (excluída), até à Praça São Casemiro (excluída); pela Estrada do Guerenguê (excluída), até à Rua André Rocha; por esta (excluída), até à Estrada da Curicica; por esta (excluída), até a Estrada do Calmete; deste ponto, pelo prolongamento da Estrada do Calmete, até encontrar a curva de nível + 50m do Morro Dois Irmãos; por esta, contornando na direção sul, até ao encontro com a Estrada Frei Tibúrcio; por esta (incluída), na direção sudeste, até à Estrada dos Bandeirantes; por esta (excluída) na direção sudoeste, até à Estrada Benvido de Novais; por esta (excluída), até ao seu encontro com o Canal do Cortado; por este, na direção sudoeste, até ao ponto inicial.

### 13 - MENDANHA

Do entroncamento da Estrada do Mendanha

com o caminho sobre a adutora do Guandu; por este (incluído), na direção oeste, até encontrar o limite do Projeto Aprovado de Loteamento número 35.779; por este limite, até encontrar a Estrada do Pedregoso; por esta (incluída), na direção sudoeste, até encontrar o Rio da Prata do Mendanha; seguindo por este, na direção sudoeste (incluído), e pelo Rio Guandu-Mirim (incluído), até encontrar o limite entre os Municípios do Rio de Janeiro e Nilópolis; por este limite, até encontrar a curva de nível + 50m da Serra do Mendanha, por esta curva de nível, contornando o Morro do Capim Melado, até encontrar o prolongamento da Estrada General Afonso de Carvalho; por este prolongamento até encontrar o entroncamento da Estrada General Afonso de Carvalho com a Estrada do Gericinó; por esta (excluída), até à Estrada do Guandu do Sena; pela Estrada do Guandu do Sena (excluída) até ao encontro desta com o prolongamento da Rua Viúva Guerreiro; por esta (excluída), até à Travessa Sucre; por esta (excluída), até à Travessa Sorrento; por esta (excluída), até encontrar a Rua Júlio Reis; por esta (excluída), até ao seu final; deste ponto, por uma linha reta, até à Rua Otaviano Romeiro; por esta (excluída), até ao seu início; deste ponto, por uma linha reta, até ao início da Estrada Sargento Miguel Filho; por esta (excluída), até ao seu final; pelo prolongamento da Estrada Sargento Miguel Filho, até encontrar a curva de nível + 75m do Morro dos Coqueiros; por esta curva de nível, contornando os Morros do Cafuá, dos Coqueiros e da Bandeira, descendo o espigão do Morro da Bandeira, até encontrar o entroncamento da Rua Teixeira Campos com a Estrada dos Sete Riachos; por esta, até à projeção da linha de transmissão; por esta linha, até encontrar a curva de nível + 50m; por esta curva de nível, na direção oeste, contornando o Morro do Taquara, até encontrar a Rua Caiará; por esta (incluída), até a Estrada dos Sete Riachos; por esta (incluída), na direção noroeste, até um ponto a duzentos metros do seu encontro com a Rua Caiará; deste ponto, por uma linha reta, até ao final do Caminho do Quitungo; por este (excluído), até encontrar o limite do Projeto Aprovado de Loteamento número 24.477; pelo limite da área loteada desse Projeto Aprovado de Loteamento, até encontrar o Caminho do Ceará; por este (excluído), até encontrar o prolongamento da Rua do Paraense; por esta (excluída), até à Estrada do Mendanha; por esta (excluída), até ao ponto inicial.

**14 - MORRO DA POSSE**

Curva de nível 50 metros.

**15 - MORRO DAS PAINEIRAS**

Curva de nível 50 metros.

**16 - MORRO LUÍS BOM**

Curva de nível 50 metros.

**17 - MORRO DO SANTÍSSIMO**

Curva de nível 50 metros.

**18 - MORRO MONTE ALEGRE**

Curva de nível 50 metros.

**19 - MORRO JOÃO VICENTE**

Curva de nível 50 metros.

**20 - MORRO DA PACIÊNCIA**

Curva de nível 50 metros.

**21 - MORRO DO SILVÉRIO**

Curva de nível 25 metros.

**22 - PIAÍ**

Do encontro da Estrada do Piaí com a Rua Tolândia; por esta, na direção sul, até o litoral; por este, na direção sudeste, até encontrar a Rua Mestre Deozílio; por esta, até ao encontro com a Estrada da Pedra; por esta, na direção norte, até à Estrada do Piaí; por esta, até ao ponto inicial.

**23 - PALMARES**

Área delimitada a partir da confluência do leito do Rio Guandu-Mirim com a antiga Estrada Rio-São Paulo; por esta (incluído apenas o lado ímpar), na direção sul, até o entroncamento com a Avenida Brasil; por esta, na direção sudoeste, excluídos os terrenos lindeiros do lado par compreendidos numa faixa com duzentos metros, até encontrar o prolongamento do limite nordeste do Conjunto Habitacional Manguariba; por este prolongamento e pelos limites nordeste e noroeste desse Conjunto Habitacional, até encontrar o Caminho do Cavalo de Pau; por este (incluído apenas o lado ímpar), na direção sul, até à Estrada dos Palmares; por esta (incluído apenas o lado par), na direção oeste, até à Estrada do Morro do Ar; por esta (incluído apenas o lado ímpar), na direção sudoeste, até encontrar o leito do Rio Cação Vermelho; por este, na direção noroeste, até encontrar o leito do Canal do Itá; por este, na direção sudoeste, até encontrar o prolongamento do limite nordeste do Projeto Aprovado de Loteamento número 40.190; por este prolongamento e pelo limite nordeste, cruzando o Canal do Guandu, até encontrar o limite nordeste do Conjunto Habitacional Guandu; por este e pelo limite noroeste do Conjunto Habitacional João XXIII; por este limite e pelo seu prolongamento, na direção noroeste, até encontrar a Estrada da Reta do Rio Grande; por esta (incluído apenas o lado par); na direção nordeste, até encontrar o limite nordeste do Projeto Aprovado de Loteamen-

to número 38.456; por esse limite, até ao leito do Canal São Fernando; por este, na direção nordeste, até encontrar o prolongamento do limite nordeste do Projeto Aprovado de Loteamento número 38.798; por esse limite e pelo seu prolongamento, até encontrar o leito do Canal de São Francisco; por este, na direção nordeste, até encontrar o limite do Município de Nova Iguaçu; por esse limite, na direção leste, até encontrar o leito do Rio Guandu-Mirim; por este, na direção leste, até ao ponto de partida.

#### **24 - MORRO DO FURADO**

Curva de nível 50 metros.

#### **25 - LAGOINHA**

Do encontro da Estrada Benvindo de Novais com a Avenida Jarbas de Carvalho; por esta (excluída), contornando a Lagoinha, no sentido sudoeste, até encontrar a Estrada Benvindo de Novais; por esta (excluída), até ao ponto inicial.

#### **26 - LAGOA DA TIJUCA E JACAREPAGUÁ**

Do entroncamento da Avenida Arenópolis com a Avenida Embaixador Abelardo Bueno; por esta (excluída), até ao Arroio Pavuna; a partir deste ponto pela faixa de proteção da SERLA da Lagoa do Camorim; por esta, até à faixa de proteção da Lagoa da Tijuca; por esta, até encontrar a Estrada do Itanhangá no seu ponto mais próximo das margens da Lagoa da Tijuca; pela Estrada do Itanhangá (excluída), até à Praça Desembargador Araújo Jorge (excluída); deste ponto, pela faixa de proteção do Canal da Lagoa da Tijuca (margem direita), até ao litoral; retornando pela faixa de proteção da margem direita do Canal da Lagoa da Tijuca até à Lagoa da Tijuca; e pela faixa de proteção da Lagoa da Tijuca até encontrar a Vila Parque do Projeto Aprovado de Loteamento número 27.560; por esta e pelo seu prolongamento, até encontrar a faixa de proteção da Lagoa de Jacarepaguá; por esta, até encontrar a Avenida Arenópolis; por esta até ao ponto inicial.

#### **27 - LAGOA DE MARAPENDI**

Da Avenida Arenópolis, em seu encontro com a Via 2 do Projeto Aprovado de Alinhamento número 8.997, até seu encontro com a via de ligação daquela à Avenida Sernambetiba; pela linha perpendicular ao Oceano Atlântico que contém o encontro da Avenida Sernambetiba com a via de ligação desta, à Avenida Arenópolis; pelo Oceano Atlântico; pela linha perpendicular ao Oceano Atlântico que contém o encontro da Avenida Sernambetiba com limite oeste do Projeto Aprovado de Loteamento número 38.021 até seu encontro com a Avenida Alvorada; pela linha *reta* que atravessa a Avenida Alvorada e contém os encontros

desta com os limites norte e leste do Projeto Aprovado de Loteamento número 37.474; de seu encontro com a Avenida Alvorada, até ao seu encontro com o lado norte da Avenida Sernambetiba; pelo lado norte da Avenida Sernambetiba; de seu encontro com o limite leste do Projeto Aprovado de Loteamento número 37.474 até ao seu encontro com a Via Parque do Projeto Aprovado de Loteamento número 27.560; pela Via Parque do Projeto Aprovado de Loteamento número 27.560, de seu encontro com o lado norte da Avenida Sernambetiba, até ao seu encontro com o lado sul da Via 2 do Projeto de Alinhamento número 8.997; pelo lado da Via 2 do Projeto de Alinhamento número 8.997 de seu encontro com a Via Parque do Projeto Aprovado de Loteamento número 27.560 até ao seu encontro com a Lagoa da Tijuca; pela linha reta que atravessa o Canal de Marapendi e contém os encontros da Lagoa da Tijuca com os lados norte e sul da Via 2 do Projeto de Alinhamento número 8.997; pelo lado norte da Via 2 do Projeto de Alinhamento número 8.997 do seu encontro com a Lagoa da Tijuca até ao seu encontro com a Rua Professor Alfredo Colombo; pela Rua Professor Alfredo Colombo, pela Avenida das Américas, de seu encontro com a Rua Professor Colombo, até ao encontro com a Avenida Mário Fernandes Guedes; pela Avenida Mário Fernandes Guedes; pela Via 2 do Projeto de Alinhamento número 8.997 de seu encontro com a Avenida Moisés Castelo Branco Filho; pela Avenida Moisés Castelo Branco Filho, pela Avenida das Américas, de seu encontro com a Avenida Moisés Castelo Branco Filho, até ao seu encontro com a Avenida Otávio Dupont; pela Avenida Otávio Dupont; pela Via 2 do Projeto de Alinhamento número 8.997, de seu encontro com a Avenida Aeronópolis, até ao ponto inicial.

#### **28 - MORRO DO RANGEL**

Curva de nível 50 metros.

#### **29 - MORRO SITUADO ENTRE A ESTRADA DO CAPENHA, A RUA GEMINIANO GÓIS E A RUA ARAGUAIA.**

Curva de nível 100 metros.

#### **30 - MORRO DO BARRO VERMELHO**

Curva de nível 100 metros.

## ANEXO IV

## ÁREAS SUJEITAS A INTERVENÇÃO DO PODER PÚBLICO PARA ESTRUTURAÇÃO E REGULARIZAÇÃO, REESTRUTURAÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL.

[Com a redação dada pela Lei Complementar n.º 19, de 14/12/1992.]

	Áreas objetos de reestruturação	Área de Planejamento (AP)	Unidade espacial de planejamento (UEP)	Bairros	
Áreas sujeitas a estruturação e regulamentação	Favelas e loteamentos irregulares existentes até a data da publicação desta lei, excetuados aqueles situados em áreas de risco, nas faixas marginais de proteção de águas superficiais e nas faixas de domínio de estradas municipais, estaduais e federais respeitadas os artigos 142 e 143 da Lei Complementar n.º 16, de 04 de junho de 1992.				
	Conjuntos habitacionais existentes				
Áreas sujeitas a reestabilização	Área Portuária	1	01	Saúde, Santo Cristo, Gamboa.	
	Bairro do Caju		02	Caju	
	Áreas remanescentes da implantação do Metrô		2	08	Flamengo, Glória, Laranjeiras, Catete.
				09	Botafogo.
	Áreas descritas no Decreto n.º 1.271, de 27 de outubro de 1977 (Áreas Remanescentes do Metrô/ZE-9)	3	16	Tijuca, Praça da Bandeira	
			24	Higienópolis, Jacaré, Maria da Graça, Del Castilho.	
			25	Inhaúma, Engenho da Rainha, Tomás Coelho.	
Áreas afetadas pela implantação da Linha Vermelha, e áreas do Saco do Rio Jequiá	3	30	Irajá, Colégio.		
		39	Barros Filho, Costa Barros, Pavuna.		
		35	Ribeira, Zumbi, Cacuia, Pitangueiras, Praia da Bandeira, Cocotá, Bancários, Freguesia, Jardim Guanabara, Jardim Carioca, Tauá, Moneró, Portuguesa.		
Áreas afetadas pela implantação da Linha Vermelha	3	39	Barros Filho, Costa Barros, Pavuna.		
		4	Taquara, Tanque.		
Áreas sujeitas a proteção ambiental	Área de expansão do centro de comércio e serviços da Taquara/Tanque	4	43		
	Área de expansão do Centro de Comércio e Serviços de Campo Grande	5	51	Campo Grande	
Áreas sujeitas a proteção ambiental	Áreas situadas na Macrozona de restrição à ocupação urbana (anexo III da Lei Complementar n.º 16, de 04 de junho de 1992), passíveis de só tornarem unidades de conservação ambiental.				
	Áreas de preservação permanente, entendidas como aquelas descritas na Lei Orgânica do Município em seu artigo 463, inciso IX.				
	Áreas que integram o patrimônio paisagístico e cultural relacionadas, por Áreas de Planejamento, nos artigos 64, 66, 68, 70 e 72 da Lei Complementar n.º 16, de 04 de junho de 1992.				
	Áreas consideradas como Zona Especial 1 (ZE-1) descritas no artigo 163, e seus parágrafos, do Decreto n.º 322, de 03 de março de 1976.				

## ANEXO V

## ÁREAS DE PLANEJAMENTO

<b>Área de Planejamento (AP)</b>	<b>REGIÃO ADMINISTRATIVA (RA)</b>	
AP-1	I RA	- Portuária
	II RA	- Centro
	III RA	- Rio Comprido
	VII RA	- São Cristóvão
	XXI RA	- Ilha de Paqueta
	XXIII RA	- Santa Teresa
AP-2	IV RA	- Botafogo
	V RA	- Copacabana
	VI RA	- Lagoa
	VIII RA	- Tijuca
	IX RA	- Vila Isabel
	XXVII RA	- Rocinha
AP-3	X RA	- Ramos
	XI RA	- Penha
	XII RA	- Inhaúma
	XIII RA	- Méier
	XIV RA	- Irajá
	XV RA	- Madureira
	XX RA	- Ilha do Governador
	XXII RA	- Anchieta
	XXV RA	- Pavuna
	XXVIII RA	- Jacarezinho
	XXIX RA	- Complexo do Morro do Alemão
XXX RA	- Complexo da Maré	
AP-4	XVI RA	- Jacarepaguá
	XXIV RA	- Barra da Tijuca
AP-5	XVII RA	- Bangu
	XVIII RA	- Campo Grande
	XIX RA	- Santa Cruz
	XXVI RA	- Guaratiba

## ANEXO V-A

## SUBÁREAS DE PLANEJAMENTO

<b>Subárea de Planejamento (AP)</b>	<b>REGIÃO ADMINISTRATIVA (RA)</b>	
1-A	I RA	- Portuária
	II RA	- Centro
	VII RA	- São Cristóvão
1-B	III RA	- Rio Comprido
	XXIII RA	- Santa Teresa
1-C	XXI RA	- Ilha de Paquetá
2-A	IV RA	- Botafogo
	VI RA	- Lagoa
2-B	V RA	- Copacabana
2-C	VIII RA	- Tijuca
	IX RA	- Vila Isabel
2-D	XXVII RA	- Rocinha
3-A	X RA	- Ramos
	XI RA	- Penha
	XXX RA	- Complexo da Maré
3-B	XII RA	- Inhaúma
	XIII RA	- Méier
	XXVIII RA	- Jacarezinho
3-C	XXIX RA	- Complexo do Morro do Alemão
	XIV RA	- Irajá
3-D	XV RA	- Madureira
	XX RA	- Ilha do Governador
3-E	XXII RA	- Anchieta
	XXV RA	- Pavuna

## ANEXO VI

## UNIDADES ESPACIAIS DE PLANEJAMENTO (UEP) PRIORITÁRIAS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA (PEU).

[Com a redação dada pela Lei Complementar n.º 19, de 14/12/1992.]

<b>Áreas de Planejamento</b>	<b>Bairros</b>	<b>(UEP)</b>
1	Caju	02
	Centro	03
	Saúde, Santo Cristo, Gamboa (exceto na área da APA descrita na Lei n.º 971, de 04 de maio de 1981, regulamentada pelo Decreto n.º 7.351, de 14 de janeiro de 1988).	01
2	Copacabana, Leme	11
	Tijuca, Praça da Bandeira	16
	Alto da Boa Vista	17
3	Madureira, Campinho, Vaz Lobo	31
	Higienópolis, Jacaré, Maria da Graça, Del Castilho	24
	Inhaúma, Tomás Coelho, Engenho da Rainha	25
4	Vista Alegre, Irajá, Colégio	30
	Taquara, Tanque	43
	Barra da Tijuca, Itanhangá, Joá	45
5	Pechincha, Freguesia	42
	Campo Grande, Santíssimo, Senador Vasconcelos	51
	Deodoro, Vila Militar, Campo dos Afonsos, Jardim Sulacap	48
	Magalhães Bastos, Realengo	49
	Inhoaíba, Cosmos	52

## ANEXO VII

## ESTRUTURA URBANA BÁSICA, COM REDE ESTRUTURAL DE TRANSPORTE

[Com a redação dada pela Lei Complementar n.º 19, de 14/12/1992.]

<b>A) Sistemas de Centros de Comércio e Serviços</b>		
<b>Categoria/ Hierarquia</b>	<b>Bairro</b>	<b>Unidade Espacial de Planejamento</b>
1.º) Centro de alcance metropolitano	Centro (ACN)	03
	Copacabana	11
	Madureira	31
	Tanque / Taquara	43
	Campo Grande	51
2.º) Centro de alcance municipal	Estácio	04
	Botafogo	09
	Ipanema	12
	Leblon	12
	Tijuca	16
	Bonsucesso	21
	Ramos	21
	Penha Circular	22
	Méier	27
	Irajá	30
	Bairros da Ilha do Governador	35
	Pavuna	39
	Barra da Tijuca	45
Bangu	50	
3.º) Centro de alcance local	Os centros de alcance local a serem definidos nos Projetos de Estruturação Urbana, correspondem aos núcleos de comércio e serviços dos demais bairros	

<b>Áreas industriais</b>	<b>Denominação</b>	<b>Unidade Espacial de Planejamento</b>
Zonas industriais	Zona de uso estritamente industrial (ZEI)	Fazenda Botafogo 38/39
		Campo Grande* 51
		Paciência 53
		Palmares* 53/51
		Santa Cruz 51
Zonas de uso predominantemente industrial (ZUPI)		Caju 02
		São Cristóvão 05
		Jacaré-Manguinhos 20/24
		Bonsucesso-Penha 21/22/24
		Projeto Rio 20/21/22/23
		Del Castilho-Inhaúma 24/25/27/28
		Acari-Vigário Geral 23/30/38/39
		Guadalupe 37/39/48
		Jacarepaguá 40/41/43
		Camorim 40
		Curicica 40/41
		Bangu 50
		Campo Grande* 51
		Inhoaíba 52
		Palmares* 53
	Santa Cruz 53	
	Guaratiba 55	



Áreas industriais	Denominação	Unidade Espacial de Planejamento	
Pólos industriais	Zona estritamente industrial (ZEI)	Bio-Tecnologia	36
		Cine-Vídeo e Comunicação	40
		Ótica	40
		Tecnologia II	40
		Tecnologia I	41
		Confecção	46
		Calçadista	50
	Alumínio e Fundição	53	

\* Incluídos na Zona Econômica Exclusiva.

### B) Rede Estrutural de Transportes

Modo	Corredor	Principais Centros de Comércio e Serviços Atendidos	Unidade Espacial de Planejamento	
Rodoviário	Estácio-Praça XV de Novembro (linha 2)	Estácio (2)	04	
		Centro Praça XV de Novembro (1)	03	
	Botafogo-Copacabana	Botafogo (2)	09	
		Copacabana (1)	11	
	Tijuca-Gavéa	Tijuca (2)	16	
		Gávea (3)	14	
	Copacabana-Ipanema (Linha 1)	Copacabana (1)	11	
		Ipanema (1)	12	
	Eixos urbanos	Tijuca-Botafogo (Linha 1)	Tijuca (2)	16
			Estácio (2)	04
			Centro (1)	03
		Estácio-Pavuna (Linha 2)	Flamengo (3)	08
			Botafogo (2)	09
Estácio (2)			04	
Hidroviário	Praça XV de Novembro - Barra da Tijuca	São Cristóvão (3)	05	
		Pavuna (3)	39	
		Praça XV de Novembro - São Gonçalo	Centro (1)	03
			Barra da Tijuca (2)	45
		Praça XV de Novembro - Marina da Glória - Ilha do Governador	Centro (1)	03
	São Gonçalo		-	
	Eixos urbanos	Praça XV de Novembro - Ilha do Governador	Flamengo (3)	08
			Ilha do Governador (2)	35
		Praça XV de Novembro - Paquetá	Centro (1)	03
			Paquetá (3)	06
		Praça XV de Novembro - Niterói	Centro (1)	03
	Niterói		-	
	Rodoviário	Penha-Barra da Tijuca (T5)	Penha (2)	22
Irará (2)			30	
Madureira (1)			31	
Taquara (1)			43	
Tanque (1)			43	
Barra da Tijuca (2)			45	

Modo	Corredor	Principais Centros de Comércio e Serviços Atendidos	Unidade Espacial de Planejamento
Rodoviário	São Cristóvão – Rodovia Washington Luís (via Linha Vermelha)	São Cristóvão (3)	05
		Ilha do Governador (2)	35
		Duque de Caxias	-
		Ilha do Governador (2)	35
		Jacarepaguá (Via Túnel da Covanca)	Bonsucesso (2) Tanque (1) Taquara (1)
	Bangu – Centro (Av. Brasil)	Bangu (2)	50
		Penha Circular (2)	22
		Ramos (2)	21
		Bonsucesso (2)	21
		Centro (1)	03
	Ilha do Governador – Centro (Av. Brasil)	Ilha do Governador (2)	35
		Ramos (2)	21
		Bonsucesso(2)	21
		Centro (1)	03
		Gávea-Centro (Via Botafogo)	Gávea (3) Botafogo (2) Centro (1)
	Gávea-Centro (Via Copacabana)	Gávea (3)	14
		Leblon (2)	12
		Ipanema (2)	12
		Copacabana (1)	11
		Botafogo (2)	09
	Ipanema – Rodoviária (Via Túnel Rebouças)	Centro (1)	03
		Ipanema (2)	12
		Estácio (2)	04
		Santo Cristo (3)	01
		Leblon-São Cristóvão (Via Túnel Rebouças)	Leblon (2) Estácio (2) São Cristóvão (3)
Copacabana – São Cristóvão (via - Túnel Rebouças)	Copacabana (1)	11	
	Estácio (2)	04	
	São Cristóvão (3)	05	
	Botafogo-Portuária (Via Túnel Santa Bárbara)	Botafogo (2) Catumbi (3) Santo Cristo (3)	09 04 01
	Irajá-S. J. de Meriti (via Rod. Pres. Dutra)	Irajá (2) São João de Meriti	30 -
Anchieta-Pavuna (Via Est. do Rio do Pau-Viaduto da Pavuna)	Anchieta (3)	37	
	Pavuna (2)	39	
	Irajá-Duque de Caxias (Via Rodovia Washington Luís)	Irajá (2) Duque de Caxias	30 -

<b>Modo</b>	<b>Corredor</b>	<b>Principais Centros de Comércio e Serviços Atendidos</b>	<b>Unidade Espacial de Planejamento</b>	
Rodoviário	B. da Tijuca-Gávea	Barra da Tijuca (2)	45	
		Gávea (3)	14	
	Vila-Isabel-Taquara (Via Estrada Grajaú- Jacarepaguá)	Vila Isabel (3)	18	
		Taquara (1)	43	
	Bangu-Madureira (Via Campo dos Afonsos)	Bangu (2)	50	
		Madureira (1)	31	
	Bangu-Largo do Tanque (Via Estr. do Cafundá)	Bangu (2)	50	
		Taquara (1)	43	
		Tanque (1)	43	
		Santa Cruz-Deodoro	Santa Cruz (3)	53
	(Via Estr. do Morro do Ar e Av. Brasil)	Campo Grande (1)	51	
		Bangu (2)	50	
		Deodoro (3)	48	
		Campo Grande-Deodoro	Campo Grande (1)	51
	(Via Estr. do Mendanha- Av. Brasil)	Bangu (2)	50	
		Deodoro (3)	48	
	Largo do Tanque- Deodoro (V. Estr. do Ca- fundá)	Tanque (1)	43	
		Deodoro (3)	48	
	x i s t e n t e	Santa Cruz-Estrada de Sepetiba (Via Av. Felipe Cardoso)	Santa Cruz (3)	53
			Sepetiba (3)	54
		Santa Cruz-Pedra de Guaratiba (Via Av. Felipe Cardoso)	Santa Cruz (3)	53
			Pedra de Guaratiba (3)	55
		Santa Cruz-Barra de Guaratiba (Via Rodovia RJ-071)	Santa Cruz (3)	53
			Pedra de Guaratiba (3)	55
		Campo Grande-Barra de Guaratiba (Via Estr. do Monteiro)	Campo Grande (1)	51
			Barra de Guaratiba (3)	55
		Campo Grande-Barra da Tijuca (Via Av. das Amé- ricas)	Campo Grande (1)	51
			Barra da Tijuca (2)	45
	Recreio dos Bandeiran- tes-Tanque (Via Estrada dos Bandeirantes)	R. dos Bandeirantes	47	
		Tanque	43	
	Campo Grande-Nova Iguaçu (Via Antiga Estrada Rio-São Paulo)	Campo Grande	51	
		Nova Iguaçu	-	
	Santa Cruz-Itaguaí (Via Rod. Rio-Santos)	Santa Cruz (3)	53	
		Itaguaí	-	
	Santa Cruz (3)	Santa Cruz (3)	53	
		Sepetiba (3)	54	
	Santa Cruz-Sepetiba (Via Rod. RJ-071 – Estrada de Sepetiba)			

<b>Modo</b>	<b>Corredor</b>	<b>Principais Centros de Comércio e Serviços Atendidos</b>	<b>Unidade Espacial de Planejamento</b>
Rodoviário	Campo Grande-Itaguaí (Via Antiga Estrada Rio-São Paulo e Rod. Rio Santos)	Campo Grande (1) Itaguaí	51 -
Ferroviário	D. Pedro II – Santa Cruz (Ramal Centro)	Centro (1) Méier (2) Madureira (1) Bangu (2) Campo Grande (1) Santa Cruz (3)	03 27 31 50 51 53
Estações	D. Pedro II – Japeri (Linha Auxiliar)	Centro (1) Madureira (Magno) (2) Deodoro (3) Centro (1)	03 31 48 03
	D. Pedro II – Belford Roxo (Linha Auxiliar)	Madureira (Magno) (2) Pavuna (2)	31 39
	B. de Mauá – Gramacho (Leopoldina)	São Cristóvão (3) Bonsucesso (2) Ramos (2) Penha Circular (2) Vigário Geral (3)	05 21 21 22 23
	Ligação Centro – Santa Teresa (Bonde)	Centro (1) Santa Teresa (3)	03 07

## ANEXO VIII

## REDE ESTRUTURAL DE TRANSPORTES - LIGAÇÕES

<b>Sistema</b>	<b>Ligação</b>
Ferroviário	1 D. Pedro II – Santa Cruz (Ramal Centro)
	2 D. Pedro II – Japeri (Linha Auxiliar)
	3 D. Pedro II – Belford Roxo (Linha Auxiliar)
	4 Barão de Mauá – Gramacho (Linha Leopoldina)
	5 Ligação Centro – Santa Teresa (Bondes)
Metroviário	6 Estácio – Pavilhão (Linha 2)
	7 Carioca – Praça Quinze de Novembro (Linha 2)
	8 Tijuca – Botafogo (Linha 1)
	8A Botafogo – Copacabana (Linha 1)
	9 Tijuca – Gávea
10 Copacabana – Ipanema (Linha 1)	
Hidroviário	11 Praça Quinze de Novembro – Ilha do Governador
	12 Praça Quinze de Novembro – Barra da Tijuca
	13 Praça Quinze de Novembro – São Gonçalo
	14 Praça Quinze de Novembro – Paquetá
	15 Praça Quinze de Novembro – Niterói
	16 Marina da Glória – Ilha do Governador

<b>Sistema</b>	<b>Ligação</b>
Rodoviário	17 Penha – Barra da Tijuca (T 5)
	18 Bangu – Centro (via Avenida Brasil)
	19 Ilha do Governador – Centro (via Avenida Brasil)
	20 Gávea – Centro (via Botafogo)
	21 Gávea – Centro (via Copacabana)
	22 Ipanema – Rodoviária (via Túnel Rebouças)
	23 Leblon – São Cristóvão (via Túnel Rebouças)
	24 Copacabana – São Cristóvão (via Túnel Rebouças)
	25 Botafogo – Portuária (via Túnel Santa Bárbara)
	26 Irajá – São João de Meriti (via Rodovia Presidente Dutra)
	27 Anchieta – Pavuna (via Estrada do Rio do Pau, Viaduto da Pavuna)
	28 Irajá – Duque de Caxias (via Rodovia Washington Luiz)
	29 São Cristóvão – Rodovia Washington Luiz (via Linha Vermelha)
	30 Barra da Tijuca – Gávea (via Túnel Dois Irmãos)
	31 Vila Isabel – Taquara (via Grajaú – Jacarepaguá)
	32 Bangu – Madureira (via Campo dos Afonsos)
	33 Bangu – Largo do Tanque (via Estrada do Cafundá)
	34 Santa Cruz – Deodoro (via Estrada do Morro do Ar, Avenida Brasil)
	35 Campo Grande – Deodoro (via Estrada do Mendanha, Avenida Brasil)
	36 Ilha do Governador – Jacarepaguá (via Estrada da Covanca)
	37 Largo do Tanque – Deodoro (via Estrada do Cafundá)
	38 Santa Cruz – Estrada de Sepetiba (via Avenida Felipe Cardoso)
	39 Santa Cruz – Pedra de Guaratiba (via Avenida Felipe Cardoso)
	40 Santa Cruz – Barra de Guaratiba (via Rodovia RJ 071)
	41 Campo Grande – Barra de Guaratiba (via Estrada do Monteiro)
	42 Campo Grande – Barra da Tijuca (via Avenida das Américas)
	43 Recreio do Bandeirantes – Tanque (via Estrada dos Bandeirantes)
	44 Campo Grande – Nova Iguaçu (via antiga Estrada Rio-São Paulo)
	45 Santa Cruz – Itaguaí (via Rodovia Rio-Santos)
	46 Santa Cruz – Sepetiba (via Rodovia RJ 071, Estrada de Sepetiba)
	47 Campo Grande – Itaguaí (via antiga Estrada Rio-São Paulo, Rodovia Rio-Santos)

## ANEXO IX

## LIMITES EXTERNOS E INTERNOS DA ZONA ECONÔMICA EXCLUSIVA

**1 - LIMITES EXTERNOS**

Área limitada pela poligonal que começa o entroncamento da Estrada do Campinho com a Estrada do Furado; por esta, incluído apenas o lado ímpar, até à Estrada da Boa Esperança; por esta, incluído apenas o lado ímpar, até setenta metros após o cruzamento com a Rua Pistóia, deste ponto, por uma linha reta, passando pelo limite dos fundos dos lotes da Rua Sergipe até à Estrada do Morro do Ar; seguindo por esta, incluindo apenas o lado par, até à Estrada dos Palmares; por esta, incluído, apenas o lado ímpar, até à Estrada da Lama Preta; por esta, incluído apenas o lado par, até a Estrada do Gambá; por esta, incluído apenas o lado par e por seu prolongamento, até o Rio Guandu-Mirim; pelo leito deste até à confluência com o Rio da Prata do Mendanha; por este incluída apenas a margem esquerda, até encontrar a Estrada do Pedregoso; por esta, incluído apenas o lado ímpar, até o limite mais norte do Projeto Aprovado de Loteamento (PAL) n.º 35.779; por este limite até o Caminho Sobre a Adutora do Guandu (não reconhecido); pelo eixo deste e por seu prolongamento até à Estrada Guandu do Sena; por esta, incluído, apenas o lado par, até a Estrada dos Sete Riachos, incluído, apenas o lado ímpar, até ao entroncamento da Avenida Brasil; deste ponto, subindo a vertente do Morro do Quincas, até seu ponto culminante (cota setenta e sete metros); deste ponto, por uma linha reta, até ao entroncamento do Caminho do Tereré com a Estrada do Mendanha; por esta, incluído apenas o lado ímpar, até à Avenida Paulo Afonso; por esta, incluído apenas o lado par, da Estrada do Mendanha até a Estrada do Pedregoso; por esta, incluído apenas o lado ímpar, da Avenida Paulo Afonso até à Rua Baluarte; por esta, incluído apenas o lado par, da Estrada do Pedregoso até à Rua Rio de Contas; por esta incluído apenas o lado par, da Rua Baluarte até a Rua Xique-Xique; por esta, incluído o lado par, da Rua Rio de Contas até encontrar o prolongamento da Rua Aurizona; daí, por este prolongamento e pela Rua Aurizona, excluída; pelo Caminho Simões Lobo (não reconhecido), excluído, da Rua Aurizona até à antiga Estrada Rio-São Paulo; por esta, incluído apenas o lado par até encontrar o limite do Projeto Aprovado de Loteamento (PAL) n.º 35.779; por este limite, até

encontrar a antiga Estrada Rio-São Paulo; por esta, incluído apenas o lado par, até ao Caminho de Dona Júlia (não reconhecido); por este até encontrar a antiga Estrada Rio-São Paulo e a Avenida Brasil; por esta, incluindo os terrenos limediros com profundidade máxima de duzentos metros, até encontrar a Estrada do Tingui; seguindo por esta, incluído apenas o lado ímpar, até ao ponto em que é cortada pela linha de transmissão Santa Cruz-Jacarepaguá, seguindo por esta até a Avenida Manuel Caldeira de Alvarenga; por esta, incluído apenas o lado par, até à Estrada do Tingui (trecho não reconhecido); por esta, incluído apenas o lado par até ao limite do Projeto Aprovado de Loteamento (PAL) n.º 33.118; pelo limite deste até encontrar a Rua Frei Timóteo; por esta, incluído apenas o lado par, até ao limite do Projeto Aprovado de Loteamento (PAL) n.º 29.604; por este limite, até encontrar a Estrada do Campinho; por esta, incluído apenas o lado par, até ao ponto de partida.

**2 - LIMITES INTERNOS**

2.1 Área limitada pela confluência da Estrada dos Palmares com a Rua Floriano Manoel da Fonseca; por esta, incluído apenas o lado par, até duzentos e vinte e cinco metros após esta confluência; deste ponto, por uma linha reta, até ao ponto de encontro da Estrada Manguariba com o limite norte do Conjunto Manguariba; por este limite e contornando o Conjunto Manguariba, até encontrar a Estrada dos Palmares; por esta, incluído apenas o lado par, até ao ponto de partida.

2.2 Área limitada pelo entroncamento da Rua Agai com a Avenida Brasil; por esta, incluído apenas o lado ímpar, até ao prolongamento da Rua Soldado José Furtado; por esta, incluída, e por seu prolongamento, até à Rua Agai; por esta, incluído apenas o lado ímpar, até ao ponto de partida.

*[Publicada no "Diário Oficial" do Município do Rio de Janeiro, de 09/06/1992; republicada no de 15/06/1992, 17/06/1992 e 11/08/1994 (esta última republicação foi em decorrência da decisão da Câmara Municipal do Rio de Janeiro que, em sessão de 25/06/1992, rejeitou os vetos parciais ao artigo 17, artigo 19, § 2.º, I e II, artigo 62, X, artigo 85 e artigo 87).]*

**LEI N.º 1.574, DE 11 DE DEZEMBRO DE 1967.****Estabelece normas para o desenvolvimento urbano e regional do Estado da Guanabara e dá outras providências.**

[Ver neste livro a Portaria O/DGED n.º 68, de 11/03/1983, que dispõe: Aprova a coletânea dos critérios usuais adotados na interpretação das normas regulamentares à Lei n.º 1.574/67.]

O Governador do Estado da Guanabara:

Faço saber que a Assembléia Legislativa do Estado da Guanabara decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**CAPÍTULO I****TÍTULO ÚNICO****Disposições iniciais**

**Art. 1.º** Esta lei tem por finalidade instituir normas genéricas sobre o licenciamento, a execução e a fiscalização de obras, o zoneamento, o parcelamento da terra, as instalações e exploração de qualquer natureza no território do Estado da Guanabara, bem como fixar a natureza dos materiais a serem empregados.

**§ 1.º** O Poder Executivo promoverá as providências necessárias no sentido de dotar os órgãos do Estado de estrutura, meios e normas adequadas ao exato cumprimento das disposições deste artigo.

**§ 2.º** (VETADO).

**Art. 2.º** A responsabilidade pelos diferentes projetos, cálculos e memoriais apresentados para o necessário licenciamento de obras, cabe sempre e exclusivamente aos profissionais que os assinarem. Da mesma forma, a responsabilidade pela execução de obras de qualquer natureza será atribuída exclusivamente aos profissionais que, no respectivo projeto, o assinarem com essa finalidade.

**§ 1.º** Nos casos onde se fizer desmonte de terreno ou extração de areia de rio ou de terreno, para fins comerciais, industriais ou particulares, exigir-se-á sempre a assinatura de termo ou carta de responsabilidade nos quais serão fixadas as obrigações por danos eventualmente causados a terceiros.

**§§ 2.º a 8.º** (VETADOS).

**Art. 3.º** Às repartições do Estado cabe apenas o encargo do exame de projetos, cálculos e memoriais a elas apresentados para autorização do licenciamento das obras decorrentes. Nessa verificação será examinado, nos seus pormenores, o atendimento do que estabelecerá esta lei em sua regulamentação, para o que serão feitas as exigências ao seu cumprimento.

**Parágrafo único.** Urna vez enquadrados nos

preceitos da presente lei, os documentos e desenhos que constituem os projetos, cálculos e memoriais serão visados pela repartição competente, não cabendo ao Estado qualquer responsabilidade pelo mau uso dos mesmos.

**CAPÍTULO II****TÍTULO I****Do licenciamento**

**Art. 4.º** Ressalvados os casos explicitamente determinados, não poderão ser executadas, em qualquer zona do Estado da Guanabara, obras, instalações ou explorações de qualquer natureza sem a devida licença.

**Art. 5.º** O processamento e a expedição das licenças de obras, instalações ou explorações de toda a natureza, serão efetuados de acordo com as instruções próprias baixadas pelo Secretário de Estado de Obras Públicas e na forma prevista por esta lei.

**§ 1.º** (VETADO).

**§ 2.º** As obras do poder público estão sujeitas à aprovação e licença tendo o exame do pedido preferência sobre outro qualquer.

**§ 3.º** Independem de Licença as pinturas e os pequenos consertos de prédios, a construção de galerias e caramanchões e jardins, as pavimentações a céu aberto, bem como as instalações de antenas e bombas elevatórias de água.

**§ 4.º** A aprovação de um projeto poderá ser cancelada pela autoridade que o tenha aprovado ou autoridade superior, antes do pagamento da licença, caso seja verificada falta de imposição de qualquer exigência regulamentar anterior ou posteriormente publicada, ou decorrido o prazo de 2 (dois) meses, a contar da data da sua publicação, do despacho concessório.

**Art. 6.º** Nas regras gerais de licenciamento, que serão definidas em regulamento, deverão ser previstas as condições de obrigatoriedade, competência e maneira de requerer, bem como as pessoas hábeis para tanto. Também serão reguladas a forma da apresentação dos projetos e a situação dos profissionais e firmas habilitadas a projetar, calcular e construir.

**Art. 7.º** Deverão ser previstas pela regulamentação desta lei as condições peculiares para o licenciamento das entidades competentes da administração direta e indireta do Estado da Guanabara.

**TÍTULO II****Da fiscalização**

**Art. 8.º** O Estado se reserva o direito de, pelas suas repartições competentes, proceder a vis-

tórias administrativas, sempre que o justificar o interesse coletivo e, preventivamente, quando houver indícios de ameaça à integridade física de pessoas ou bens de terceiros, quer se trate de terras ou rochas, quer de construções ou instalações, total ou parcialmente executadas.

**Parágrafo único.** As vistorias administrativas serão também promovidas quando se verificar a obstrução ou desvio de cursos de água, perenes ou não, bem como sempre que deixar de ser cumprida, no prazo nelas fixado, intimação feita para a legalização ou para a demolição, parcial ou total, de qualquer construção ou instalação, ou para execução de obras de contenção, regularização ou fixação de terras ou rochas.

**Art. 9.º** Serão passíveis de punição os responsáveis pelas infrações dos dispositivos desta lei ou dela emanados.

**Parágrafo único.** Serão especificadas, na regulamentação desta lei, as diferentes espécies de penalidade.

**Art. 10.** Na regulamentação da presente lei, serão estabelecidos os tipos e formas de procedimento fiscal e definida a competência dos diferentes órgãos em relação à fiscalização das obras e atividades licenciadas.

**Art. 11.** Normas peculiares deverão ser previstas para a fiscalização das obras do governo em geral, quando da regulamentação da presente lei.

**CAPÍTULO III**

**TÍTULO ÚNICO**

**Do zoneamento**

**Art. 12.** O Estado da Guanabara, para efeito de aplicação das disposições constantes do artigo 1.º será dividido em zonas que serão delimitadas e indicadas por simbologia adequada no mapa de zoneamento que com suas notas explicativas fica fazendo parte da regulamentação desta lei.

**Art. 13.** Em cada zona a terra e as edificações só poderão ser usadas para o fins especificados no "Quadro Geral de Uso da Terra" (artigo 16) e suas regulamentações, através dos "Quadros Complementares de Uso da Terra".

**§ 1.º** Todo uso ou edificação existente à data da promulgação ou de alteração subsequente desta lei, mas não em conformidade com sua regulamentação, será mantido com as limitações previstas no parágrafo seguinte.

**§ 2.º** Qualquer uso ou edificação que não satisfaça a regulamentação desta lei não poderá ser:

**I** — substituído por outro uso não conforme;

**II** — restabelecido após 6 (seis) meses de descontinuidade;

**III** — prorrogado, embora concedido tempo-

riamente, a não ser em conformidade com a regulamentação do zoneamento;

**IV** — reconstruído após avaria que tenha atingido 60% (sessenta por cento) de sua área total de construção.

**Art. 14.** Em qualquer zona, toda edificação existente ou que sofra modificação em 60% (sessenta por cento) de sua área total de construção, a partir da vigência desta lei, deverá obedecer aos afastamentos mínimos, à altura máxima, ao índice de aproveitamento da área, ao número de unidades de uso permitidas por lote, fixado para cada zona, tipo de uso, intensidade e forma de uso indicados no "Quadro Geral de Uso da Terra" e "Quadros Complementares de Uso da Terra" que o regulamentam.

**Parágrafo único.** Nenhum afastamento ou área de ventilação e iluminação, exigidos para qualquer edificação poderá, durante a sua existência, ser ocupado ou considerado como espaço livre para qualquer outra construção ou edificação.

**Art. 15.** Área de estacionamento de veículos, cobertas ou não, serão previstas nos diferentes lotes.

**§ 1.º** O espaço para o estacionamento deverá permitir o acesso de veículos, do ou para o logradouro, e ser considerado como espaço livre, associado ao uso ou usos permitidos, e não poderá, em nenhum tempo, ser reduzido, de qualquer forma.

**§ 2.º** Os "Quadros Complementares de Uso da Terra", que regulamentam o "Quadro Geral de Uso da Terra", ao estabelecerem as particularidades de cada zona fixarão as condições em cada uma delas para atender aos casos em que não seja possível aplicar este artigo pelas características peculiares da zona ou lote.

**Art. 16.** Ficam estabelecidas as zonas e os tipos de uso, constantes do "Quadro Geral de Uso da Terra", adiante exposto, com as informações necessárias a seu entendimento.

**QUADRO GERAL DE USO DA TERRA**

ZONAS \ USOS	ZONAS							
	Residencial	Central	Centro-bairro	Industrial	Rural	Turística	Recreativa Reserva Verde	Especial
Residencial .....	AD	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO
Comercial .....	TO	AD	AD	TO	TO	TO	IN	IN
Profissões e negócios .....	TO	AD	AD	TO	IN	TO	IN	IN
Indústria leve .....	TO	TO	TO	AD	TO	TO	IN	IN
Indústria em geral	IN	IN	IN	AD	TO	IN	IN	IN



Indústria nociva ou perigosa .....	IN	IN	IN	AD	TO	IN	IN	IN
Educacional .....	TO	AD	AD	TO	TO	TO	TO	IN
Recreacional .....	TO	AD	AD	IN	TO	AD	TO	IN
Saúde-assistência	TO	AD	AD	IN	TO	IN	TO	IN
Cultivo-lavra da terra .....	IN	IN	IN	IN	AD	TO	TO	IN
"Non altius tolendi" - proteção .....	TO	TO	TO	TO	TO	TO	AD	AD
"Non aedificandi" - espaço aberto .....	TO	TO	TO	TO	TO	TO	AD	AD
Outros tipos .....	S	SF	SF	SF	SF	SF	SF	SF

**Observação:** No "Quadro Geral de Uso da Terra", a coluna referente aos usos discrimina os fixados nesta lei; a linha referente às zonas discrimina as que serão delimitadas no Estado da Guanabara. Na interseção das linhas e colunas referentes a cada uso e zona encontra-se uma quadrícula na qual está indicado:

**1** — pelas letras AD, que o uso é adequado e predominante na zona correspondente;

**2** — pelas letras IN, que o uso é inadequado e não compatível com a zona correspondente;

**3** — pelas letras TO, que o uso é tolerado na zona correspondente desde que cumpra as exigências de intensidade, dimensão, forma, etc., a serem fixadas nos "Quadros Complementares de Uso da Terra" de regulamentação desta lei;

**4** — pelas letras SF, que as condições de uso serão fixadas de acordo com a região onde se pretende localizá-lo.

§ 1.º A caracterização dos usos permitidos para cada zona e a especificação de seus tipos e subtipos serão feitas junto com os "Quadros Complementares de Uso da Terra" ou farão parte da regulamentação desta lei.

§ 2.º Para facilitar a aplicação desta lei será organizada na sua regulamentação a lista de usos existentes e previstos, permitidos nas várias zonas, indicando como eles se grupam dentro da classificação apresentada no "Quadro Geral do Uso da Terra".

## CAPÍTULO IV

### Do parcelamento da terra

#### TÍTULO I

#### Logradouros

**Art. 17.** Para os efeitos desta lei os logradouros deverão ser classificados quanto à natureza, espécie, categoria e função.

**Art. 18.** Os logradouros públicos e os oficial-

mente reconhecidos terão designação própria.

**Art. 19.** Todos os edifícios terão numeração própria com placa oficial em lugar visível e as partes autônomas, lojas, apartamentos, salas e grupos serão também devidamente numerados.

**Art. 20.** Só serão realizadas obras de abertura de logradouros públicos ou particulares mediante autorização prévia pelas repartições competentes, que deverão fiscalizar sua execução posterior, aplicando-se a presente determinação inclusive às permissionárias de serviços públicos.

**Parágrafo único.** Depende também da autorização de que trata este artigo a execução daquelas obras, quando realizadas por quaisquer órgãos públicos.

**Art. 21.** As reposições de pavimentação realizadas pelas companhias ou empresas concessionárias de serviços públicos, entidades paraestatais, de economia mista ou qualquer órgão do Governo da União, diretamente ou por meio de empreiteiros, mas sob a sua responsabilidade, além das prescrições técnicas vigentes previstas para as obras executadas pelo Governo do Estado, deverão obedecer às normas que sobre o assunto determinem os regulamentos.

**Art. 22.** A construção e a manutenção dos passeios dos logradouros dotados de meios-fios são obrigatórias em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não, e serão feitas pelos respectivos proprietários, ressalvados os casos explicitamente definidos em regulamento.

**Art. 23.** A arborização e o ajardinamento dos logradouros públicos serão projetados e executados pelo Governo do Estado.

**Parágrafo único.** Nos logradouros abertos por particulares, correm por conta dos responsáveis a promoção e o custeio da respectiva arborização cujo projeto e fiscalização cabem todavia ao Governo do Estado.

**Art. 24.** Serão baixadas, na forma prevista por esta lei, as disposições relativas à conservação e limpeza dos logradouros e precauções a serem observadas durante a execução das obras neles efetuadas, visando à segurança pública.

§ 1.º Nenhum material poderá permanecer na via pública além do tempo necessário à sua descarga e remoção, salvo quando se destinar a obras a serem realizadas no próprio logradouro.

§ 2.º (VETADO).

§ 3.º A usurpação ou invasão da via pública, bem como a depredação ou destruição de quaisquer benfeitorias do Estado, sujeitará o infrator às penas que forem estabelecidas por lei.

## TÍTULO II

## Terrenos

**Art. 25.** A ninguém, pessoa física ou jurídica, é lícito efetuar, sem prévia autorização da repartição competente, o parcelamento ou remembramento de áreas dos imóveis de sua propriedade, estendendo-se a interdição deste artigo aos concessionários ou permissionários de serviços públicos.

§ 1.º A proibição acima estende-se a todos os atos relacionados com o parcelamento ou remembramento, mesmo que efetuados em juízo.

§ 2.º Embora satisfazendo às demais exigências desta lei, qualquer projeto de parcelamento ou remembramento poderá ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo órgão estadual competente, tendo em vista:

1 — o Plano de Desenvolvimento Urbano do Estado da Guanabara;

2 — o desenvolvimento da região;

3 — a defesa das reservas naturais;

4 — a preservação de pontos panorâmicos;

5 — a manutenção de aspectos paisagísticos, todos eles a serem fixados na regulamentação pertinente ao zoneamento do Estado da Guanabara.

**Art. 26.** Além dos casos explicitamente previstos no artigo 25, não poderão ser executados, sem a prévia licença do órgão estadual competente, as seguintes obras nos terrenos:

1 — construção de muralha de sustentação;

2 — abertura, regularização, desvio, canalização, capeamento de valas ou cursos de água, perenes ou não;

3 — lançamento e canalização, para logradouros, das águas pluviais;

4 — consolidação e proteção contra erosões;

5 — terraplenagens;

6 — vedação e fechamento.

**Art. 27.** Os proprietários dos terrenos ficam obrigados à fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas de precaução contra erosões de solo, desmoronamento e contra carreamento de terras, materiais, detritos e lixo para as valas, sarjetas ou canalizações públicas ou particulares e logradouros públicos. *[Regulamentado pelo Decreto n.º 17.315, de 29/01/1999.]*

**Art. 28.** Os danos, usurpação ou a invasão da via ou servidão públicas, bem como das galerias e cursos de água, perenes ou não, ainda que situados em terreno de propriedade particular, constatáveis em qualquer época, serão punidos.

**Art. 29.** Caso o imóvel onde se pretende efetuar atos dependentes de licença esteja atingido por projeto de urbanização ou de modificação de alinhamento, deverão ser efetuados o recuo ou a investidura (conforme o caso) anteriormente à

aceitação de obras ou concessão do "habite-se" (mesmo parcial).

**Art. 30.** Todas as vezes em que a licença a ser expedida importar na criação de logradouros públicos, deverá o proprietário do imóvel transferir para o Estado da Guanabara, antes da aceitação das obras, a propriedade das áreas reservadas para os mesmos logradouros acima, bem como a daquelas que devem ser doadas.

**Parágrafo único.** Só será permitida a construção em lote devidamente transcrito no Registro Geral de Imóveis e o seu aproveitamento será de acordo com a finalidade prevista nos planos de desenvolvimento do Estado.

## CAPÍTULO V

## TÍTULO ÚNICO

## Das construções e edificações

**Art. 31.** Não poderão ser executadas, sem prévia licença do órgão estadual competente, obras de construção e reconstrução parcial ou total de edificações de qualquer natureza, bem como os consertos, reformas e modificações em prédios existentes.

**Parágrafo único.** Serão especificadas, na forma desta lei, as obras que dependem de simples comunicação e as que independem da mesma.

**Art. 32.** As regras disciplinadoras de iluminação e ventilação dos compartimentos e seus usos serão previstas na regulamentação desta lei que disporá, ainda, acerca dos preceitos relativos aos pisos, paredes, coberturas, fachadas, caixas-d'água, escadas, elevadores e outros elementos de edificação.

**Art. 33.** Nenhuma construção ou edificação, seja qual for a sua natureza, poderá ser feita sem que seja fornecido, pela repartição estadual competente, o termo de alinhamento, altura da soleira e as respectivas numerações.

**Art. 34.** Serão reguladas, na forma como prevê esta lei, as condições de obstrução transitória ou permanente de logradouros públicos e vistas panorâmicas, bem como as relativas a obras de qualquer espécie nas fachadas.

**Art. 35.** O dimensionamento das construções é função das condições peculiares às zonas, bem como dos índices da densidade demográfica e de aproveitamento, obedecendo às condições de segurança, higiene e estética, atendendo às necessidades de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

**Art. 36.** As obras de acréscimo, quer no sentido vertical, quer no horizontal, modificação ou melhoria das condições higiênicas dos prédios existentes serão executadas na forma prevista

pelo regulamento, atendendo também ao que dispõem, nesse particular, os regulamentos de saúde e saneamento.

**Art. 37.** Nas demolições de qualquer natureza, além das medidas de higiene e segurança exigidas pela Consolidação das Leis do Trabalho e pelo Código de Saúde, serão observadas as disposições previstas pelo regulamento.

**Parágrafo único.** Ao verificar-se a paralisação de uma obra por prazo superior a dois meses, o terreno será fechado por muro, o passeio construído, devendo ser retirado qualquer material cuja queda possa ocasionar acidentes, e fechados os vãos da fachada.

**Art. 38.** Finda a execução de qualquer obra, como observância de todas as prescrições legais, deverá ser pedida e concedida a aceitação pela autoridade fiscalizadora.

**Parágrafo único.** Verificada a inobservância de qualquer prescrição legal, o pedido será indeferido e conseqüentemente aplicada a penalidade cabível.

**Art. 39.** Para a execução de qualquer obra será permitida a construção de andaimes fixos ou suspensos e obrigatória a construção de tapumes.

**Art. 40.** Os materiais empregados nas construções deverão obedecer às especificações dos laboratórios de ensaios de materiais, oficiais ou particulares, podendo o Governo do Estado dar força obrigatória às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e sob forma de regulamento complementar à presente lei, inclusive quanto a quaisquer outras normas da mesma ABNT.

## CAPÍTULO VI

### TÍTULO ÚNICO

#### Do movimento de terras e explorações

**Art. 41.** Para casos especiais, além das exigências usuais previstas na forma desta lei, o Poder Executivo poderá estabelecer normas específicas de acordo com a natureza do movimento de terras ou exploração e com as prescrições técnicas aconselháveis.

## CAPÍTULO VII

### TÍTULO ÚNICO

#### Das instalações

**Art. 42.** Para os efeitos desta lei, as instalações são divididas em instalações mecânicas em geral e instalações especializadas.

**Art. 43.** As disposições desta lei deverão abranger as condições para o assentamento e o

funcionamento das instalações a que se refere o artigo 44.

**Art. 44.** O assentamento de instalações, seja para fins industriais ou comerciais, seja para o uso particular, está sujeito a licença na forma prevista por esta lei.

**Parágrafo único.** Para o assentamento de instalações a que se refere este artigo, deverão ser atendidas em todos os casos as recomendações das regulamentações de zoneamento, saúde e segurança do trabalho.

**Art. 45.** As instalações estão subordinadas às seguintes disposições referentes à sua fiscalização:

- 1 — disposições relativas às declarações;
- 2 — disposições relativas aos certificados;
- 3 — disposições relativas às condições de instalação e funcionamento;
- 4 — disposições relativas a profissionais e firmas.

## CAPÍTULO VIII

### TÍTULO ÚNICO

#### Das multas e penalidades

**Art. 46.** As infrações às disposições da presente lei e de sua complementação serão punidas com multas e outras sanções, como o embargo de obras, a demolição, o desmonte e outros, conforme escalonamento de penalidades que a regulamentação determinará.

**§ 1.º** As multas serão proporcionais ao valor das obras ou instalações executadas ilegalmente e as demais fixadas em tabela própria, que poderá ser atualizada em cada exercício.

**§ 2.º** Nas reincidências ou no não cumprimento das intimações, após a aplicação da primeira multa, as demais serão aplicadas em dobro.

**Art. 47.** No caso de haver duplicidade de atuação, prevalecerá o auto da data mais antiga e, se a data for a mesma, prevalecerá o da Secretaria de Obras Públicas e depois o da circunscrição fiscal.

**Art. 48.** A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de consumada a infração.

**Art. 49.** O pagamento de multa não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras ou instalações executadas sem licença ou demoli-las e desmontá-la.

**CAPÍTULO IX****TÍTULO ÚNICO****Anúncios**

**Arts. 50 a 52.** (VETADOS).

**CAPÍTULO X****TÍTULO ÚNICO****Disposições finais**

**Art. 53.** Quando, em decorrência de obra ou de quaisquer fenômenos que alcançam a propriedade imobiliária privada, se configurar ameaça à integridade física de pessoas ou bens, o Estado poderá adotar, à sua custa, todas as medidas que se fizerem necessárias, sempre que não forem elas executadas pelos responsáveis direto ou proprietários, nos prazos constantes das respectivas intimações, cobrando dos mesmos os custos que houver suportado, acrescido de correção monetária e de multa de 20% (vinte por cento), sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

**§§ 1.º e 2.º** (VETADOS).

**Art. 54.** A ocupação, para fins comerciais, de calçadas — empachamento — será concedida a critério da autoridade competente na área do serviço de fiscalização, observadas as peculiaridades de cada ponto de comércio de cada região.

**Parágrafo único.** (VETADO).

**Art. 55.** (VETADO).

**Parágrafo único.** (VETADO).

**Art. 56.** (VETADO).

**§§ 1.º a 8.º** (VETADOS).

**Art. 57.** (VETADO).

**Parágrafo único.** (VETADO).

**Art. 58.** A partir da data indicada no artigo 59 ficam revogados todos os atos (leis, decretos, portarias, ordens de serviço) ou parte desses atos que digam respeito à matéria tratada por esta lei e pelo regulamento a ser baixado pelo Poder Executivo e que colidam com o que for determinado por esses últimos diplomas.

**Art. 59.** Esta lei entrará em vigor cento e oitenta dias após sua publicação, simultaneamente com os atos normativos complementares.

**§ 1.º** Os expedientes administrativos formados até a data do início da vigência desta lei serão decididos de acordo com a legislação anterior, desde que não sejam arquivados ou caiam em perempção.

**§ 2.º** Os alvarás de licença de obras não iniciadas não poderão ser prorrogados ou revalidados sem obedecer às disposições desta lei.

Rio de Janeiro, GB, 11 de dezembro de 1967; 79.º da República e 8.º do Estado da Guanabara.

FRANCISCO NEGRÃO DE LIMA

[Publicada no "Diário Oficial" do Estado da Guanabara, de 13/12/1967; retificada nos de 18/12/1967 e de 19/12/1967.]

---

**DECRETO-LEI N.º 42, DE 23  
DE JUNHO DE 1969.**

**Aprova o plano-piloto de urbanização e zoneamento para a Baixada de Jacarepaguá.**

[Decreto "E" n.º 2.913, de 23/6/1969: "Cria grupo de trabalho encarregado de coordenar e dirigir as atividades de desenvolvimento e implantação do plano-piloto aprovado pelo Decreto-lei n.º 42, de 23/6/1969, para a Baixada de Jacarepaguá". Decreto n.º 7.118, de 25/6/1974: "Transforma o Grupo de Trabalho da Baixada de Jacarepaguá em Superintendência do Desenvolvimento da Barra da Tijuca (SUDEBAR), sem aumento de despesa, e dá outras providências."]

O Governador do Estado da Guanabara, no uso das atribuições que lhe confere o § 1.º do artigo 2.º do Ato Institucional n.º 5, de 13 de dezembro de 1968, decreta:

**Art. 1.º** O zoneamento e a urbanização para a área abrangida pelo projeto aprovado (PA) n.º 5.596 passam a ser regidos pelo plano-piloto elaborado e apresentado pelo arquiteto Lúcio Costa, baixado em anexo a este decreto-lei.

**Art. 2.º** A implantação de normas e diretrizes estabelecidas no plano-piloto será orientada por grupo de trabalho a ser criado por decreto do Governador.

**Art. 3.º** Ficam revogados os artigos 9.º, 10, 11, 12, e seu parágrafo único, 13, 14, e 15, da Lei n.º 894, de 22 de agosto de 1957.

[Lei n.º 894, de 22/8/1957 (D.O.-DF de 24/08/1957):

"Estabelece a obrigatoriedade de reserva de áreas e a construção de abrigos destinados ao estacionamento de veículos em dependências de edifícios em bairros novos, e dá outras providências."]

**Art. 4.º** Nos lotes integrantes dos loteamentos aprovados e localizados nas áreas extremas já definidas e parcialmente arruadas, expressamente

referidos no plano-piloto, seu aproveitamento máximo poderá ser feito, a critério do grupo de trabalho definido no artigo 2.º, de acordo com as normas seguintes:

**I** — gabarito máximo: dois pavimentos;

**II** — taxa de ocupação: 50% (em projeção vertical);

**III** — afastamento frontal mínimo de 3 m;

**IV** — afastamento mínimo das divisas laterais: 2,5 m;

**V** — plantio obrigatório de amendoeiras em torno das construções já existentes, proibida qualquer poda;

**VI** — poderá ser feito o aproveitamento parcial da cobertura, desde que todos os elementos componentes ali projetados:

**a)** guardem o afastamento mínimo de 5 m em relação ao plano da fachada;

**b)** ocupem, no máximo, 50% da área do segundo pavimento;

**c)** apresentem a altura máxima de 3 m;

**VII** — no pavimento aberto em "pilotis" poderá haver aproveitamento parcial, observadas as seguintes normas:

**a)** a distância do seu piso até o do primeiro pavimento será de 3 m, no máximo;

**b)** a área do "pilotis" poderá ser ocupada por elementos construtivos necessários às partes comuns do edifício em, no máximo, um terço da projeção do primeiro pavimento;

**c)** o pavimento em "pilotis" será mantido permanentemente aberto;

**VIII** — o número máximo de apartamentos corresponderá a um para cada 100 m de terreno.

**Art. 5.º** Nos lotes dos loteamentos indicados no artigo anterior, a concessão do uso comercial ficará condicionada ao pronunciamento do grupo de trabalho referido no artigo 2.º

**Art. 6.º** Os pedidos de utilização da terra localizada no restante da área atingida pelo plano-piloto, qualquer que seja sua forma (desmembramento, aruamento, loteamento, edificações, construções, etc.), serão examinados e decididos pelo grupo de trabalho referido no artigo 2.º, de acordo com as diretrizes estabelecidas no plano-piloto e na forma que for estabelecida em decreto a ser baixado pelo Executivo.

**Art. 7.º** Este decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 23 de junho de 1969.

FRANCISCO NEGRÃO DE LIMA

[Publicado no "Diário Oficial" do Estado da Guanabara, de 23/06/1969.]

## DECRETO-LEI N.º 222, DE 14 DE NOVEMBRO DE 1969.

### Dispõe sobre loteamentos, serviço público de abastecimento de água e reconhecimento de logradouros.

O Governador do Estado da Guanabara, no uso das atribuições que lhe confere o § 1.º do artigo 2.º do Ato Institucional n.º 5, de 13 de dezembro de 1968, decreta:

#### CAPÍTULO I

#### Dos loteamentos

**Art. 1.º** O prazo a ser inicialmente fixado para a execução das obras de urbanização de loteamentos não excederá de 60 (sessenta) meses.

**§ 1.º** Quando o prazo inicial for inferior ao limite máximo acima referido, admitir-se-ão prorrogações até aquele limite.

**§ 2.º** Por despacho do Secretário de Obras Públicas, dar-se-á suspensão do prazo, inicial ou prorrogado:

**I** — "ex officio", quando o interesse público o justificar;

**II** — desde que o requeira o loteador, justificando e comprovando a necessidade de paralisação das obras.

**Art. 2.º** Esgotado o período máximo de 60 (sessenta) meses, sem que a execução das obras a que se obrigou o loteador esteja completa, o Secretário de Obras Públicas, se entender que o interesse público o justifica, poderá conceder novos prazos, igualmente sujeitos às condições previstas no artigo anterior e seus parágrafos.

**Parágrafo único.** Na hipótese prevista no presente artigo, a administração, sempre que não o impeçam circunstâncias materiais peculiares a cada caso, deverá:

**I** — impor todas as novas condições previstas na legislação então em vigor;

**II** — vincular a prorrogação a cronograma dos serviços a serem executados;

**III** — exigir que o loteador ou terceiro ofereçam, em garantia vinculada à execução das obras, lotes ou outros imóveis de valor equivalente às obras a serem executadas, ou que completem a garantia que já tiver sido prestada. Mediante decisão do Governador, poderão ser admitidas, em casos excepcionais, outras formas de garantia.

**Art. 3.º** A transferência a terceiros das obrigações assumidas pelo loteador dependerá da concordância expressa do Estado, podendo a administração, por motivos justificados, negar sua concordância

**Art. 4.º** Os lotes vinculados em garantia à execução de obras de urbanização poderão ser objeto de liberação parcial, nas condições que forem estabele-

cidas em regulamento.

**Art. 5.º** Verificada a inexecução das obras de urbanização, deverá o processo, instruído com o orçamento das obras faltantes, ser encaminhado à Procuradoria-Geral do Estado, para a propositura da competente ação judicial.

## CAPÍTULO II

### Do abastecimento de água

**Art. 6.º** As obras e instalações vinculadas ao serviço público de abastecimento de água, bem como a cessão a título gratuito dos bens necessários ao mesmo, deverão ser objeto de instrumento especial a ser firmado com a Companhia Estadual de Águas da Guanabara (CEDAG).

**Art. 7.º** Ficam transferidos à Companhia Estadual de Águas da Guanabara (CEDAG) todos os direitos atribuídos ao Estado da Guanabara na parte concernente ao serviço público de abastecimento de água, relativos às obrigações assumidas perante aquele por quaisquer interessados em processo de loteamento ou arruamento.

**Parágrafo único.** Caberá à Companhia Estadual de Águas da Guanabara (CEDAG) promover as medidas administrativas ou judiciais necessárias para exigir o cumprimento das obrigações de que trata este artigo.

## CAPÍTULO III

### Do reconhecimento de logradouros

**Art. 8.º** Serão reconhecidas como logradouros públicos as vias de trânsito, objeto de projetos de loteamento ou arruamento, cujas obras de urbanização — inclusive as relativas ao serviço público de água — tenham sido realizadas e aceitas pela administração pública.

**Art. 9.º** Poderão ser reconhecidas como logradouros públicos as vias de trânsito, abertas em licença ou constantes de projetos de arruamento e loteamento, que atendam a requisitos mínimos fixados pelo Poder Executivo.

**Art. 10.** Poderão ser reconhecidas, condicionalmente, como logradouros públicos, as vias de trânsito abertas sem licença ou constantes de projetos de arruamento ou loteamento, que:

**I** — apresentem condições mínimas para acesso aos lotes;

**II** — estejam com os serviços de terraplenagem executados;

**III** — atendam a outros requisitos mínimos fixados pelo Poder Executivo.

**§ 1.º** Nos logradouros reconhecidos como públicos, condicionalmente, nos termos deste artigo, as obras de conservação do logradouro, sua limpeza, arborização, calçamento e iluminação continuarão com o loteador ou com seus sucessores a qualquer título.

**§ 2.º** Os ônus mencionados no parágrafo anterior somente passarão para o Estado quando do reconhe-

cimento das vias de trânsito, como logradouros públicos, sem condições, de acordo com os artigos 8.º e 9.º deste decreto-lei.

**§ 3.º** Ficam reconhecidas, condicionalmente, como logradouros públicos, na forma do presente artigo, todas as vias de trânsito reconhecidas, até a data de vigência deste decreto-lei, de acordo com o artigo 2.º do Decreto n.º 1.657, de 3 de maio de 1963.

**Art. 11.** O reconhecimento de logradouros será efetuado mediante decreto do Governador do Estado e poderá, a exclusivo critério da administração, abranger somente trechos parciais que preenchem as condições necessárias.

**Art. 12.** O reconhecimento como logradouro público, de acordo com os artigos anteriores:

**1** — não eximirá loteadores, profissionais ou quaisquer responsáveis, das multas e outras penalidades decorrentes da lei, dos termos ou instrumentos assinados;

**II** — não impedirá, se for o caso, que sejam propostas as medidas judiciais cabíveis para exigir:

**a)** o cumprimento das obrigações decorrentes da lei, de termos, instrumentos assinados ou projetos técnicos aprovados;

**b)** a indenização correspondente às obras de urbanização ou de serviço de abastecimento de água que tenham sido efetivadas pelo Estado ou pela Companhia Estadual de Águas da Guanabara (CEDAG), ou cujos encargos tenham sido por estes assumidos.

**Parágrafo único.** A realização de obras ou a assunção de encargos deverá ser precedida, em cada caso, de prévia vistoria administrativa ou judicial ou orçamento.

## CAPÍTULO IV

### Das disposições gerais e finais

**Art. 13.** O loteador em atraso de pagamento dos emolumentos e taxas por mais de sessenta dias, ficará sujeito à multa de dez UFEG. Aplicar-se-á a multa, mensalmente, no caso de persistir o atraso.

**Art. 14.** Os dispositivos do presente decreto-lei aplicam-se aos processos em curso, bem como àqueles com prazo para urbanização já vencidos.

**Art. 15.** Ficam mantidas todas as disposições constantes da Lei n.º 1.574, de 11 de dezembro de 1967, relativas à matéria tratada no presente decreto-lei e que com ele não colidam, revogando-se os artigos 1.º ao 9.º e 18 da Lei n.º 1.692, de 19 de julho de 1968, e demais disposições em contrário constantes da legislação estadual.

**Art. 16.** O presente decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, GB, 14 de novembro de 1969; 81.º da República e 10.º do Estado da Guanabara.

FRANCISCO NEGRÃO DE LIMA

[Publicado no "Diário Oficial" do Estado da Guanabara, de 18/11/1969; retificado no de 21/11/1969.]