

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 56/2018

EMENTA:

INSTITUI A LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
Autor(es): PODER EXECUTIVO A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

DECRETA:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece as normas que disciplinam o parcelamento do solo e o planejamento territorial no Município do Rio de Janeiro conforme disposto na Lei Orgânica e no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável, [Lei Complementar nº 111, de 01 de fevereiro de 2011](#).

§1º O parcelamento do solo e o planejamento territorial compreendem o loteamento, o desmembramento e o remembramento de terrenos, bem como o estabelecimento de diretrizes para a estrutura fundiária, observadas as disposições das legislações locais de uso e ocupação do solo.

§2º Considera-se loteamento a subdivisão de terrenos em lotes, incluindo obrigatoriamente a abertura de novos logradouros ou o prolongamento ou modificação da extensão de logradouros existentes.

§3º Considera-se desmembramento a subdivisão de terrenos em lotes, com aproveitamento dos logradouros existentes, sem prolongamento ou modificação de sua extensão.

§4º Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de lotes maiores.

Art. 2º Para licenciamento de loteamentos, desmembramentos ou remembramentos em lotes com área superior à dez mil metros quadrados, fica instituída a realização de consulta prévia de diretrizes territoriais (CDT).

§1º As diretrizes territoriais serão desenvolvidas pelo órgão de planejamento urbano e contemplarão:

- a) diretrizes para o estabelecimento de conexões de vias urbanas e de hierarquia viária;
- b) análise de tipologia dos lotes e quadras, estabelecendo critérios de continuidade do tecido urbano e salvaguarda de estruturas fundiárias específicas;
- c) definições de condições de localização, forma e necessidades específicas para lotes destinados a usos públicos;
- d) condições naturais, localização e forma dos espaços públicos comuns;
- e) relação do empreendimento proposto com elementos naturais e culturais presentes no espaço urbano.

§2º A análise realizada pelo relatório de consulta prévia de diretrizes territoriais não exime o empreendimento dos demais trâmites e exigências do processo de licenciamento.

§3º O órgão responsável pela elaboração das diretrizes tem prazo de vinte dias úteis, para responder à consulta, prorrogáveis por mais dez dias úteis, quando justificado pela necessidade de realizar projetos para a área em análise.

§4º Caso o órgão responsável não responda dentro do prazo previsto no parágrafo anterior, a consulta será considerada aceita e o projeto seguirá para o órgão de licenciamento onde seguirá com os trâmites para sua aprovação.

§5º A regulamentação dos procedimentos da CDT será objeto de normativa a ser estabelecida pelo órgão responsável pelo planejamento urbano.

§6º A CDT poderá ser exigida excepcionalmente, a critério dos órgãos responsáveis pelo licenciamento, para empreendimento com área inferior a dez mil metros quadrados, quando houver interferências na conexão viária ou na estrutura fundiária local.

Art. 3º Quando no terreno a ser loteado houver fragilidade ambiental, topografia acidentada, presença de corpos ou cursos d'água, permanentes ou intermitentes, ou qualquer outra situação especial, deverão ser consultados os órgãos competentes quanto à viabilidade e condições de aprovação do parcelamento.

Parágrafo único: Nos projetos de parcelamento, devem ser considerados os mecanismos de escoamento da bacia drenante correspondente, privilegiando a implantação de avenidas canal e parques lineares ao longo dos corpos d'água, respeitadas as faixas marginais de proteção e as faixas *non aedificandi*.

Art. 4º Nos parcelamentos destinados à produção de lotes urbanizados, em áreas declaradas de especial interesse social, os parâmetros serão estabelecidos por legislação específica.

Art. 5º Ressalvada disposição contida na legislação de uso do solo local ou legislação específica, fica vedado loteamento ou arruamento de iniciativa particular acima da curva de nível 60,00 m (sessenta metros), permitindo-se desmembramentos de áreas com testada para logradouro público reconhecido.

## CAPÍTULO II

### DAS CONDIÇÕES DE PARCELAMENTO

#### Seção I - Tamanho e Disposição dos Lotes

Art. 6º Os lotes serão discriminados em categorias de acordo com a testada mínima, a área mínima e a área máxima, conforme abaixo:

Categoria	Testada Mínima (m)	(A) Área (m <sup>2</sup> )
I	100,00	$A \geq 50.000$
II	50,00	$50.000 > A \geq 10.000$
III	20,00	$10.000 > A \geq 1.000$
IV	15,00	$1000 > A \geq 600$
V	12,00	$600 > A \geq 360$
VI	9,00	$360 > A \geq 225$
VII	5,00	$225 > A \geq 125$

§1º Os lotes definidos neste artigo são permitidos nas diversas zonas, de acordo com o estabelecido na Legislação de Uso e Ocupação do Solo ou por lei específica para o local.

§2º É permitido o remembramento de lotes existentes ainda que o lote resultante possua área inferior ao limite mínimo exigido para a zona em que o mesmo se encontra.

§3º Em casos especiais e justificáveis, o Município poderá exigir lotes com dimensões superiores ou inferiores àquelas fixadas neste artigo, respeitando-se o lote mínimo de cento e vinte e cinco metros quadrados.

§4º Quando um lote apresentar testada em curva côncava ou em linha quebrada, formando concavidade e sendo satisfeito o limite mínimo de área, será admitida testada com dimensão mínima de cinco metros, devendo o lote apresentar, na largura média, a dimensão correspondente à testada mínima estabelecida para sua categoria.

#### Seção II - Cessões Obrigatórias

Art. 7º As áreas destinadas à circulação e acesso aos lotes, a praças, jardins e a outros espaços destinados ao uso comum serão cedidas ao Município no ato da aprovação do loteamento, independentemente de sua efetiva implantação.

§ 1º As áreas cedidas nos loteamentos obedecerão às seguintes características:

I. Nos loteamentos com mais de cinquenta lotes e menos de trinta mil metros quadrados, além das áreas de vias de circulação, será cedida área equivalente ao mínimo de doze metros quadrados por lote, tendo sua menor dimensão a largura média mínima de dez metros.

II. Nos loteamentos com área superior ou igual a trinta mil metros quadrados, ainda que situadas em terrenos contíguos, objetos de um mesmo processo e pertencentes a um mesmo proprietário, será obrigatória a cessão de áreas correspondentes no mínimo a trinta e cinco por cento da área loteável, respeitados os percentuais mínimos:

- a) seis por cento da área total loteável será obrigatoriamente cedida ao Município, gratuitamente, a fim de ser utilizada para praças, jardins e outros espaços livres;
- b) oito por cento da área total loteável, com um mínimo de dois mil e quinhentos metros quadrados, será obrigatoriamente cedida ao Município, gratuitamente, a fim de ser utilizada para lotes destinados à construção de equipamentos públicos.

§2º As áreas *non aedificandi*, as áreas doadas para recuo dos projetos aprovados de alinhamento e as áreas vedadas ao loteamento, arruamento e edificação não poderão ser computadas nas áreas de cessão obrigatória a que se refere o *caput*.

§3º O Município recusará áreas destinadas aos fins previstos neste artigo caso elas tenham uma das seguintes características:

- I. localização inadequada ao uso público previsto;
- II. estrutura urbana que indique melhor aproveitamento da área a ser cedida em outras condições;
- III. topografia inadequada;
- IV. presença de elementos naturais ou construídos que impossibilitem ou dificultem o uso da área;
- V. morfologia que indique posterior apropriação particular da área;
- VI. não atendimento às indicações dos órgãos competentes;
- VII. restrições administrativas.

Art. 8º A área destinada à construção de equipamento público deverá ter ainda as seguintes características:

- I. inclinação inferior a 10% (dez por cento);
- II. forma regular,
- III testada mínima de vinte metros para logradouro público;
- IV. não ser atravessada por cursos d'água, valas, córregos ou riachos.

§1º As áreas para a construção de equipamentos públicos e praças serão prioritariamente projetadas em terrenos contíguos.

§2º O Município poderá aceitar, a seu critério, a cessão de áreas destinadas a equipamentos públicos localizadas fora dos limites do loteamento, que terão valor econômico compatível com o valor da área para o cumprimento da cessão estipulada por esta legislação.

### CAPÍTULO III

#### DA ABERTURA DE LOGRADOUROS

##### Seção I - Das Condições Técnicas do Projeto

Art. 9º Fica subordinada aos interesses do Município a abertura de logradouros em qualquer parte de seu território, feita pela iniciativa pública ou privada, por meio de projeto de loteamento ou arruamento, sejam quais forem as zonas de sua localização, tipo e dimensões.

§ 1º Nas IV, V e VI Regiões Administrativas fica vedada a abertura e o prolongamento de logradouros por iniciativa particular, permitidas exceções em caso de interesse público e mediante análise do órgão de planejamento;

§2º Todos os projetos necessários para a abertura de logradouros, e seus detalhamentos, serão avaliados e aprovados pelos órgãos municipais competentes.

§3º Todos os projetos de abertura de logradouros deverão ser concebidos e executados de forma a propiciar acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais, de acordo com as normas técnicas em vigor.

Art. 10 As quadras terão extensão máxima de duzentos metros e área máxima de vinte e cinco mil metros quadrados.

Parágrafo único: Em casos especiais, a critério do órgão municipal competente, poderão ser autorizadas exceções:

- I. quando essenciais para a composição obrigatória com logradouros públicos existentes e seus prolongamentos;
- II. em áreas com diretrizes previstas por planos específicos já aprovados;
- III. quando necessárias em função da topografia do terreno.

Art. 11 Os projetos de parcelamento deverão apresentar larguras de logradouro que garantam a perfeita integração com a malha viária existente e a manutenção da hierarquia funcional das mesmas.

Parágrafo único. Eventuais impossibilidades de integração decorrentes da presença de acidentes geográficos serão avaliadas pelo órgão competente pela avaliação dos parcelamentos.

Art. 12 Os logradouros deverão obedecer às seguintes dimensões de larguras mínimas:

- I. caixa de rolamento de seis metros;
- II. cada faixa de rolamento de três metros;
- III. calçadas com três metros, sendo um metro e cinquenta centímetros de faixa livre de qualquer obstáculo que prejudique a circulação de pedestres ou pessoas portadoras de necessidades especiais.

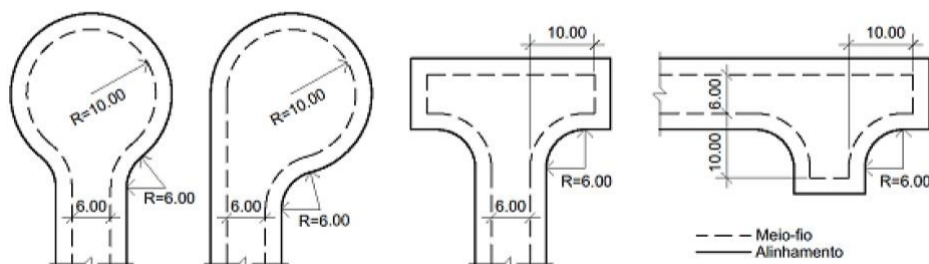
§1º A largura dos logradouros será acrescida de acordo com sua classificação hierárquica, volume de tráfego, condições de drenagem, projetos de vagas de estacionamento ao longo do logradouro, projeto cicloviário e demais aspectos técnicos, estabelecidos pelos órgãos municipais competentes.

§2º A rampa máxima dos logradouros será de seis por cento, admitindo-se, excepcionalmente, para trechos de até cem metros, rampas com até oito por cento de inclinação.

§3º Quando a topografia do terreno exigir poderão ser aceitas:

- I. rampas com até quinze por cento de inclinação em trechos não superiores a cem metros.
- II. rampas com até vinte e cinco por cento de inclinação, em trechos máximos de cinquenta metros, sempre reduzidos a quinze por cento por uma distância mínima de quarenta metros, antes de novas progressões e reduções nos limites indicados.

Art. 13 Os logradouros que, por condições topográficas, demandarem a terminação sem conexão direta para veículos com outro logradouro deverão adotar qualquer dos seguintes tipos de terminação ou suas variações que atendam as condições mínimas estabelecidas:



§1º A concordância dos alinhamentos de dois logradouros projetados, entre si, e dos alinhamentos destes com os logradouros existentes, será feita por curva de raio mínimo de seis metros.

§2.º As dimensões representadas correspondem aos valores mínimos exigidos;

§3.º A calçada contornará todo o perímetro do viradouro, com largura não inferior àquela da calçada do logradouro de acesso.



Art. 14 Os passeios deverão ter acabamento ou revestimento antiderrapante, regular, firme e contínuo, deverão ser dotados de rampas de acessibilidade universal de acordo com as normas técnicas em vigor e atender às seguintes características:

- I. ter inclinação longitudinal acompanhando o greide da rua;
- II. ter declividade transversal de, no máximo, dois por cento, do alinhamento para o meio-fio, permitidas declividades superiores em casos especiais, devido às condições topográficas e com a aprovação do órgão responsável;
- III. elementos projetados sobre as calçadas, como marquises, luminárias, sinalização viária, placas de identificação, toldos, faixas, letreiros luminosos, pérgulas, caramanchões e outros serão dispostos de forma a garantir a altura mínima livre de dois metros e cinquenta centímetros entre o solo e a face inferior dos mesmos.

#### Seção II - Das Obras de Urbanização e Serviços Complementares

Art. 15 A abertura de novos loteamentos ou arruamentos implicará na execução, sem qualquer ônus para o Município, de obras de urbanização, que compreendem no mínimo os seguintes serviços:

- a) estabilização de fundações, taludes e encostas;
- b) terraplanagem;
- c) pavimentação de caixa de rolamento e passeios;
- d) meios-fios;
- e) arborização;
- f) pontes ou passarelas;
- g) sistemas de drenagem;
- h) dutovias destinadas a redes de eletricidade, telefonia e transmissão de dados;
- i) iluminação pública;
- j) redes de água e de esgotamento sanitário;
- k) quaisquer outras obras que venham a ser exigidas.

§ 1º Os projetos necessários à urbanização dos loteamentos deverão ser aprovados pelos respectivos órgãos municipais e estaduais competentes, de acordo com as normas em vigor.

§ 2º É obrigatória a arborização de passeios e a execução dos projetos paisagísticos com a implantação de mobiliário urbano das áreas destinadas a praças, jardins e recreação, de acordo com as diretrizes do órgão competente.

§ 3º As interferências provenientes da implantação de loteamentos ou da interligação de novos logradouros com a rede viária existente e com sua infraestrutura, serão aprovadas pelos órgãos competentes e executadas sem ônus para o Município.

#### Seção III - Da arborização

Art. 16 Na execução de loteamento é obrigatório o plantio de mudas de árvores, de acordo com as normas e procedimentos em vigor determinados pelo órgão municipal competente e pela legislação ambiental.

#### Seção IV - Reconhecimento dos Logradouros

Art. 17 Serão reconhecidas como logradouros públicos, em ato exclusivo do Prefeito, as vias objeto de projetos de loteamentos ou arruamento, cujas obras de urbanização tenham sido aceitas pela administração pública, de acordo com as normas estabelecidas nesta Lei e demais instrumentos normativos.

Parágrafo Único: O reconhecimento de logradouros poderá, a exclusivo critério do poder público, abranger somente trechos que preencham as condições necessárias e tenham interligação com logradouros já oficialmente reconhecidos.

#### Seção V - Nomenclatura dos Logradouros

Art. 18 Os logradouros reconhecidos do Município receberão nomenclatura, por iniciativa do Poder Executivo, em procedimentos e condições a serem regulamentadas por legislação específica.

§1. Fica proibida a mudança da denominação de logradouros da Cidade do Rio de Janeiro cujo nome esteja oficialmente reconhecido há mais de vinte anos, exceto em casos especiais a serem definidos por legislação específica.

§2º A iniciativa do emplacamento de logradouros é exclusiva do poder Executivo;

#### CAPÍTULO IV

#### DA DEFESA DOS ASPECTOS PAISAGÍSTICOS, NATURAIS E DOS LOGRADOUROS

##### Seção I - Da Defesa dos Aspectos Paisagísticos e Naturais

Art. 19 No projeto de loteamento onde houver visadas panorâmicas, ou áreas de interesse paisagístico para preservação como área pública, serão postas em prática as medidas convenientes para a sua necessária defesa, podendo o Município exigir sua cessão, como condição para aceitação do projeto, e a respectiva construção de mirantes, belvederes, balaustradas e a realização de qualquer outra obra ou providência necessária, no sentido de assegurar a servidão pública sobre estes pontos.

Art. 20 Para a abertura dos logradouros não poderão ser executados cortes e aterros que desfigurem o perfil e as condições naturais da encosta ou prejudiquem o aspecto paisagístico local.

§1º Sem prejuízo do que dispõe o *caput*, os cortes e aterros não poderão ter mais que três metros de altura.

§2º Serão admitidas alturas superiores para a construção de contenções, segurança e estabilidade das encostas, ou para a construção de túneis e demais obras de arte, quando houver necessidade comprovada pelo órgão competente.

Art. 21 Em casos específicos de bacias hidrográficas sujeitas a inundação ou em áreas de baixada com infraestrutura de drenagem precária, poderá o órgão responsável estabelecer, para os novos empreendimentos de grande porte, restrições, condicionamentos à ocupação ou exigências para implantação de redes de drenagem ou equipamentos mitigadores:

##### Seção II - Da Defesa dos Logradouros

Art. 22 Os terrenos não construídos, com testada para logradouro público, serão obrigatoriamente fechados no alinhamento existente ou projetado por muro, gradil ou cerca viva com altura mínima de um metro.

§1º Quando se tratar de terreno em nível superior ao do logradouro, seu fechamento deverá garantir a sua estabilidade.

§2º Os muros de terrenos situados nas encostas não poderão prejudicar a visibilidade do panorama, considerado o observador colocado no logradouro.

§3º Os terrenos baldios, ou não, deverão ser mantidos limpos, capinados e drenados.

Art. 23 Quando se fizerem necessários reparos ou reconstruções das calçadas, em consequência de obras realizadas por concessionários ou permissionários de serviço público, por Autarquias, Empresas ou Fundações, do Município, do Estado ou da União, ou ainda em consequência do uso permanente por ocupantes da mesma, caberá aos responsáveis pela obra a responsabilidade de sua execução, feita de maneira a não resultarem remendos, ainda que seja necessário refazer ou substituir, completamente, todo o revestimento, observado o disposto no art. 23 da Lei Complementar 111/11.

Parágrafo Único. Quando as obras se realizarem a menos de dez metros das esquinas, deverão ser construídas rampas de acessibilidade.

## CAPÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 24 Fica facultada à administração municipal, nos termos desta Lei Complementar, a regularização dos loteamentos e grupamentos residenciais unifamiliares e bifamiliares, mediante análise das condições do parcelamento e desde que seja comprovada sua existência na data de 31/12/2016.

§1º Nos loteamentos e grupamentos localizados em Áreas de Especial Interesse Social, o órgão responsável pelo planejamento urbano analisará a compatibilidade com o entorno e poderá dispensar a cessão das áreas de praça, escola e serviços públicos em função das condições de implantação e número de lotes existentes a regularizar.

§2º Fica condicionada ao pagamento de contrapartida a regularização dos loteamentos e grupamentos destinados a famílias de renda superior a seis salários mínimos, que não disponham, total ou parcialmente, de:

- a) urbanização de logradouros;
- b) implantação de infraestrutura básica;
- c) cumprimento da obrigação de cessão de áreas para uso público;
- d) não atendam aos parâmetros mínimos desta legislação.

§3º A legislação de uso e ocupação do solo local poderá definir áreas com restrição à legalização de loteamentos e grupamentos residenciais unifamiliares e bifamiliares existentes.

§4º Será regulamentada, por meio de norma específica, a aplicação deste artigo, definindo parâmetros e condições para a regularização de loteamentos e grupamentos uni e bifamiliares.

Art. 25 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICATIVA

### **MENSAGEM Nº 67 DE 31 DE JANEIRO DE 2018.**

Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores da Câmara Municipal do Rio de Janeiro,  
Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o presente Projeto de Lei Complementar, que "*Institui a Lei Parcelamento do Solo da Cidade do Rio de Janeiro.*", com o seguinte pronunciamento:

A legislação atual de parcelamento do solo da cidade do Rio de Janeiro foi estabelecida na década de 70 e encontra-se em urgente necessidade de atualização. Naqueles anos, a visão do espaço urbano era voltada para a rápida expansão do ambiente construído, em uma cidade que crescia rapidamente com fluxos migratórios de grande volume.

Hoje o ambiente urbano carioca está mais consolidado. Ainda há expansão, mas a população da cidade encontra-se bastante estabilizada. O crescimento espacial hoje se dá mais pela desintegração das famílias e pela longevidade cada vez maior dos nossos cidadãos, o que gera uma demanda crescente por novas unidades residências, menores e mais voltadas aos espaços públicos de convivência.

Entretanto, a legislação vigente continua pensando na expansão do meio do século passado, tentando assegurar que novas áreas sejam incorporadas adequadamente ao tecido urbano carioca. Ocorre que esta não é mais a dinâmica da construção na cidade. Os parcelamentos tendem a ser feitos em tamanhos menores, uma vez que as demandas são para unidades menores, e com uma necessidade de agilidade cada vez mais importante. Os espaços disponíveis para divisão já não desbravam zonas virgens com vegetação intocada, mas inserem-se em zonas já povoadas, provenientes de vazios urbanos gerados pela alteração de alguma atividade que foi encerrada ou se mudou para outra região mais propícia.

Surge então a necessidade de pensar em "costurar" o tecido da cidade e, principalmente, conectar suas vias de trânsito de modo a evitar engarrafamentos e até resolver problemas de circulação bastante conhecidos. Por isso

foi proposta a instituição de um mecanismo pelo qual a administração pública pode avaliar o projeto de parcelamento e solicitar que sejam feitas alterações no traçado desenhado para melhor se adequar aos desejos da coletividade. Espera-se, assim, que seja possível evitar o surgimento de alguns problemas viários futuros e até mesmo resolver algumas situações existentes.

Do ponto de vista do licenciamento, a simplificação das regras permitirá que os projetos de parcelamento e loteamento sejam aprovados com maior rapidez, dando maior responsabilidade aos profissionais técnicos responsáveis pelas propostas. Também a legalização da grande quantidade de parcelamentos clandestinos existente, fruto das dificuldades impostas pela legislação vigente, será facilitada, trazendo mais recursos para a administração municipal e maior tranquilidade para seus moradores.

Junto aos outros três códigos urbanísticos cariocas que estão sendo simultaneamente revistos, o Código de Obras e Edificações, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Licenciamento e Fiscalização, esta nova Lei de Parcelamento ajudará a trazer uma nova dinâmica para o ambiente urbano e para a economia da cidade e permitirá conter o avanço sistemático da informalidade, que tanto mal causa à urbanidade carioca.

Outrossim, solicito o arquivamento do Projeto de Lei Complementar nº 29, de 2013, que também trata da Lei Parcelamento do Solo, mas de uma forma mais complexa e endurecida, que dificulta a sua aplicação.

Diante do exposto, conto com a aprovação dessa eminente Casa à presente iniciativa, no interesse do Município.

MARCELO CRIVELLA

## LEGISLAÇÃO CITADA

LEI COMPLEMENTAR Nº 111\*, DE 1º DE FEVEREIRO DE 2011

*Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências.*

(...)

Art. 23. A construção, a limpeza e a conservação das calçadas é de responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel ou terreno frontal.

(...)

**\*DOCUMENTO COMPILADO PELO SINDUSCON-RIO**