

Parecer jurídico sobre o Projeto de Lei Complementar nº 29/2013, que institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município do Rio de Janeiro

Vinícius Monte Custódio

Mestre em Ciências Jurídico Políticas com menção em Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente pela Universidade de Coimbra. Advogado. Membro da Comissão de Direito Ambiental da OAB/RJ – Subseção Barra da Tijuca.

RESUMO: O presente parecer jurídico propõe-se a investigar, criticamente, o Projeto de Lei Complementar nº 29/2013, que institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município do Rio de Janeiro, assinalando-lhe imprecisões teóricas, bem assim, sugerindo inclusões, modificações e supressões no texto original. Este trabalho analisa os principais dispositivos do referido projeto de lei complementar, de forma sistemática, ao lume da ordem jurídico-urbanística enformada pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro (Lei Complementar nº 111/2011), pela Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro, pela Lei Federal do Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766/1979), pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e, sobretudo, pela Constituição Federal de 1988. Por fim, em documento anexo, apresenta-se uma proposta de substitutivo para o projeto, visando a corrigir suas impropriedades científicas e a colmatar suas lacunas.

Palavras-chave: Parcelamento do solo urbano. Plano Diretor. Política urbana. Município. Direito Urbanístico.

Sumário: 1 Introdução - 2 Das disposições iniciais - 3 Das condições de parcelamento - 4 Da abertura de logradouros - 5 Da defesa dos aspectos paisagísticos e dos logradouros - 6 Das disposições transitórias - 7 Conclusão – Referências - Anexos

1 Introdução

Antes da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – CRFB, os municípios gozavam de (I) *autonomia normativa*, que é a capacidade legislativa própria; (II) *autonomia administrativa*, que é a capacidade de administração própria, para prestação e manutenção de serviços públicos de seu interesse; e (III) *autonomia financeira*, que é a capacidade de decretação de seus tributos e aplicação de suas rendas. Mas, faltava-lhes *autonomia política* plena, que são as

capacidades de auto-organização,¹ mediante lei orgânica própria, e de autogoverno,² por eleição direta dos representantes políticos: prefeito, vice-prefeito e vereadores.³

De acordo com essa lógica, a “Constituição Cidadã” representou um grande avanço, ao elevar os municípios brasileiros à condição de *entidades autônomas*, isto é, dotadas de organização e governo próprios, e competências exclusivas. Mercê dos arts. 18, *caput*, e 29, *caput*, da CRFB,⁴ eles hoje detêm autonomia político-administrativa, regidos por lei orgânica de competência municipal, conquanto informada pelos princípios delineados na Constituição Federal e na respectiva Constituição Estadual.

Em matéria de urbanismo e ordenamento territorial, a Lei Maior conferiu aos municípios a competência para suplementar a legislação federal e a estadual no que couber (art. 30, inc. II), bem assim, a atribuição de promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do *parcelamento*⁵ e da ocupação do solo urbano (inc. VIII). Por essa razão é que a Carta Magna endereçou ao Poder Público municipal a missão de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182, *caput*), sendo o plano diretor o *instrumento básico* da política de desenvolvimento e de expansão urbana (§1º).

Com efeito, a tarefa de planificação territorial adquire, entre nós, caráter verdadeiramente fundamental para a política urbana, porquanto, conforme a Constituição de 1988, é o plano diretor que expressa as exigências fundamentais de ordenação da cidade para o cumprimento da *função social* da propriedade urbana (art. 182, §2º). É nele que se demarcam as áreas onde o Poder Público municipal pode exigir, mediante lei específica e seguindo os termos da lei federal, o adequado aproveitamento do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado (§4º, *caput*).⁶ Nessa senda, o Estatuto da Cidade – ECi (Lei Federal nº 10.257, de 10

¹ De acordo com o art. 14, parágrafo único, da Constituição de 1967, na redação da Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969, a organização municipal, variável segundo as peculiaridades locais, era feita por meio de lei [de competência estadual].

² Nem todos os municípios eram autogovernáveis, dado que, nos termos do art. 15, §1º, da Constituição anterior, eram nomeados pelo governador: com prévia aprovação da Assembleia Legislativa, os prefeitos das capitais dos estados e dos municípios considerados estâncias hidrominerais em lei estadual (alínea a); e, com prévia aprovação do presidente da República, os prefeitos dos municípios declarados de interesse da segurança nacional por lei de iniciativa do Poder Executivo (alínea b).

³ SILVA, José Afonso da. *Curso de Direito Constitucional positivo*. 38. ed. São Paulo: Malheiros, 2015. p. 649-650.

⁴ “Art. 18. A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição”.

“Art. 29. O Município reger-se-á por lei orgânica, votada em dois turnos, com o interstício mínimo de dez dias, e aprovada por dois terços dos membros da Câmara Municipal, que a promulgará, atendidos os princípios estabelecidos nesta Constituição, na Constituição do respectivo Estado e os seguintes preceitos: [...]”.

⁵ Parcelamento do solo urbano é a operação urbanística de: (I) subdivisão de gleba em lotes, com ou sem arruamento; (II) reagrupamento de lotes contíguos para a constituição de lotes maiores; ou (III) subdivisão de um lote em dois ou mais lotes menores.

⁶ “A lei municipal específica deverá estabelecer os usos permitidos, segundo a predominância desejada, com intensidade de ocupação mínima e máxima, para estabelecer os parâmetros de controle da função social da propriedade [...]. As leis de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecem parâmetros mínimos e máximos

de julho de 2001), que regulamenta os arts. 182 e 183 da CRFB e estabelece as diretrizes gerais da política urbana brasileira, obriga a elaboração do plano diretor para as cidades que pretendam realizar o *parcelamento compulsório* do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado (art. 41, inc. III), reafirmando o dever de delimitação das áreas de aplicação desse instrumento jurídico, que há de considerar a existência de infraestrutura e de demanda para utilização (art. 42, inc. I).

Quanto à aludida lei específica, esta fixará as *condições* e os *prazos* para a implementação do adequado aproveitamento do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado (art. 5º, *caput*, do ECi).⁷ Contudo, é o plano diretor ou a legislação dele decorrente que define o aproveitamento mínimo para o imóvel, abaixo do qual este é considerado *subutilizado* (§1º, inc. I).⁸ Daí se compreende que a “lei específica” mencionada no art. 182, §4º, *caput*, da CRFB e no art. 5º, *caput*, do ECi e a “legislação dele [do plano diretor] decorrente”, posto que inseridas em contexto semelhante, são normas jurídicas distintas.

Ainda no que tange ao caráter fundamental da planificação territorial para a política urbana, refira-se que, pelo art. 3º, *caput*, da Lei do Parcelamento do Solo

relacionados com os diferentes tipos de assentamentos urbanos, visando, de um lado, ao controle populacional e, de outro, ao controle da ocupação e da área edificável [...]. Os parâmetros mínimos estão relacionados com o parcelamento do solo e as relações de vizinhança (área do lote, frente e recuos), os parâmetros máximos estão relacionados à intensidade de área edificada, visando ao controle da densidade (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e gabarito) [...]. O parâmetro de intensidade mínima deverá estar relacionado com a densidade de ocupação prevista para determinada área ou região da cidade em função da infraestrutura instalada e a possível ociosidade desses serviços, decorrentes da sua baixa utilização”, cf. (ANTENOR, Nilza Maria Toledo. Parcelamento e edificação compulsórios e desapropriação-sanção. In: MOREIRA, Mariana (coord.). *Estatuto da Cidade*. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – CEPAM, 2001. p. 211-212).

⁷ Saule Júnior concebe tal lei específica como um *plano urbanístico local*, ao qual compete dispor sobre as exigências concretas para que a propriedade urbana atenda sua função social, assim como sobre o procedimento e os prazos para o parcelamento ou edificação compulsórios, cf. (SAULE JÚNIOR, Nelson. Aplicabilidade do parcelamento ou edificação compulsórios e da desapropriação para fins de reforma urbana. In: MOREIRA, Mariana (coord.). *Estatuto da Cidade*. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – CEPAM, 2001. p. 227-228).

⁸ Podemos afirmar com Carvalho Pinto, que a noção de “utilização” compreende a de “parcelamento”, do contrário, não existiria correspondência entre o inc. I e o §4º do art. 182 da CRFB. Assim, “subutilizado” seria uma categoria mais abrangente, envolvendo tanto os casos de ausência de parcelamento ou de edificação, quanto os de parcelamento ou de edificação em densidade excessivamente baixas. Contudo, adverte o jurista paulista que a subutilização não se afere apenas em termos quantitativos, mas também em termos qualitativos, é dizer, uma indústria localizada numa zona residencial pode ser tão subutilizada quanto uma casa unifamiliar numa zona residencial multifamiliar. Para fins do adequado aproveitamento do solo urbano, o conceito de “utilização” não se relaciona com a ocupação – ou a falta dela – do imóvel, mas com seus aspectos físicos. Isso porque, em primeiro lugar, o art. 182, §4º, inc. I, da CRFB determina a realização de obras: de parcelamento ou edificação compulsórios. Depois, porque os elementos avançados pelo art. 5º do ECi também remetem a essa mesma ideia: coeficiente de aproveitamento mínimo, prazo para protocolo do projeto, prazo para início das obras, empreendimento de grande porte e conclusão em etapas. E, em última análise, uma fiscalização da ociosidade de imóveis edificados, além de esbarrar em dificuldades operacionais intransponíveis, seria inconciliável com os direitos fundamentais à inviolabilidade da intimidade e da vida privada, cf. (PINTO, Victor Carvalho. *Direito Urbanístico: plano diretor e direito de propriedade*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 188-189; 191-192). Em sentido contrário, entendendo que a norma aplica-se aos imóveis abandonados e não habitados, cf. (BARROS, Ana Maria Furbino Bretas; CARVALHO, Celso Santos; MONTANDON, Daniel Todtmann. O Estatuto da Cidade comentado (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001). In: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anaclaudia (org.). *O Estatuto da Cidade: comentado*. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010. p. 98).

Urbano – LPSU (Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, na redação dada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999), “somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos”, leia-se, vocacionado à edificação, “em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas no plano diretor ou aprovadas em lei municipal [específica]”. Contudo, havendo a Constituição de 1988 plasmado o plano diretor como “o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana”, claro está que ele é um *plano urbanístico geral*.⁹ Isso significa, portanto, que a disciplina do *zoneamento*^{10 11} haverá de ser concretizada por meio de outros instrumentos jurídicos de planejamento municipal, designadamente a lei de uso e ocupação do solo urbano (art. 4º, inc. III, alínea b, do ECI).

Trazendo para a realidade carioca, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro – PDDUS (Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011) determina que, observadas as diretrizes por ele fixadas, *lei específica (rectius, legislação dele decorrente)* estabelecerá normas gerais e de detalhamento do planejamento urbano sobre zoneamento e perímetro urbano (art. 4º, inc. III). Portanto, mais precisamente, compete à Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, um dos instrumentos de aplicação da política urbana do município (art. 37, inc. I, alínea b, do PDDUS), “estabelecer o zoneamento de todo o território municipal, atualizando, unificando, simplificando e sistematizando as normas reguladoras de utilização do espaço urbano vigentes, visando à ampliação das condições de regularidade e ao desenvolvimento urbano equânime da cidade” (art. 45).

Estabelecido o zoneamento do território municipal, “a divisão ou a subdivisão de glebas [*rectius, terrenos*] para a ocupação e expansão urbana pelo loteamento, remembramento, desmembramento, e outras modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos, definidas na legislação federal” regulamentar-se-á pela Lei de

⁹ MONTEIRO, Vera. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios da propriedade urbana. In: DALLARI, Adilson de Abreu; FERRAZ, Sérgio (coord.). *Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001*. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2014. p. 96.

¹⁰ “O *zoneamento*, [...] num sentido abrangente, consiste na repartição do território municipal à vista da destinação da terra, do uso do solo ou das características arquitetônicas. Sob o primeiro aspecto, cuidar-se-á de dividir o território do município em *zona urbana, zonas urbanizáveis, zonas de expansão urbana e zona rural* [...]. Quanto ao segundo, tratar-se-á de dividir o território do município em *zonas de uso* – o que consubstancia o *zoneamento de uso* ou *funcional*. Relativamente ao terceiro, cogitar-se-á de fixar as características que as construções deverão ter em cada zona (*zoneamento arquitetônico*) – o que tem aplicação especial nas zonas de proteção histórica” – grifos do original. Cf. (SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico brasileiro*. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2012. p. 236-237).

¹¹ Alguma controvérsia paira sobre a forma jurídica de efetivação do zoneamento: se deve ser realizado por lei municipal ou por decreto do prefeito. Certo, uma coisa são as *normas de zoneamento* e coisa diferente é a *fixação das zonas propriamente ditas*. Aquelas são atos materialmente legislativos, pois estabelecem, genérica e abstratamente, as diretrizes, os critérios, e os usos admissíveis, tolerados e vedados para as zonas do município, logo, são efetivadas por lei municipal; este é um ato materialmente administrativo, pois executa, específica e concretamente, as normas de zoneamento, logo, é efetivada por decreto do prefeito. Cf. (MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito municipal brasileiro*. 17. ed. atualizada por Adilson Abreu Dallari. São Paulo: Malheiros, 2014. p. 577).

Parcelamento do Solo Urbano – LPS (art. 40 do PDDUS e art. 430, inc. II, alínea g, da Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro – LOM). Ainda conforme o plano diretor municipal do Rio de Janeiro, compete àquele diploma legal estabelecer parâmetros urbanísticos para o parcelamento do solo urbano, tais como: as dimensões dos lotes (art. 41, inc. I); as dimensões e as características técnicas dos logradouros, seu reconhecimento e arborização (inc. II); as especificações físicas e construtivas, incluídos os perfis longitudinais (inc. III); a percentagem e as características gerais das áreas a serem destinadas a uso público (inc. IV); as características das áreas não edificáveis (inc. V); normas de implantação das redes de serviços públicos (inc. VI); adequação dos espaços públicos ao uso por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida (inc. VII); limite de vazão de águas pluviais correspondente às condições anteriores ao parcelamento (inc. VIII); percentagem, localização e características de reservas de arborização destinadas ao plantio de vegetação complementar à arborização de passeios, praças, jardins e congêneres (inc. XIX); e percentagem e localização de áreas permeáveis nas áreas privadas e públicas, considerados o zoneamento ambiental, as características do entorno e seu sistema de drenagem (inc. X).

São essencialmente esses os aspectos do Projeto de Lei Complementar (PLC) nº 29/2013, os quais doravante passamos a analisar em concreto.

2 Das disposições iniciais

Podemos assertar com José Afonso da Silva que, resumidamente, a atividade urbanística consiste na intervenção do Poder Público na propriedade privada e na vida econômica e social das aglomerações urbanas e rurais com o propósito de ordenar os espaços habitáveis para o interesse coletivo, sem prejuízo do princípio da legalidade.¹² É largamente aceito hoje, no Estado de direito social, que o urbanismo não mais representa uma atividade puramente privada, antes se caracteriza como uma *função pública*, cabendo à Administração planejar, gerir e controlar as atividades que refletem no uso, na ocupação e na transformação do solo.¹³ Sem embargo, tal afirmativa não importa em reconhecer o urbanismo como uma função exclusivamente estatal.¹⁴ Tanto é assim que o Estatuto da Cidade consagrou a *gestão democrática das cidades*, mediante participação popular na formulação, na execução e no acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, como uma das diretrizes gerais da política urbana brasileira (art. 2º, incs. II e XIII;

¹² *Op. cit.*, 2012. p. 34.

¹³ CORREIA, Fernando Alves. *Manual de Direito do Urbanismo*. 4. ed. Coimbra: Almedina, 2008. vol. 1, p. 140.

¹⁴ FERNANDES, Edésio. A nova ordem jurídico-urbanística no Brasil. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (org.). *Direito Urbanístico. Estudos brasileiros e internacionais*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006. p. 12.

art. 4º, §3º; art. 40, §4º; art. 43 e ss.). Logo, como uma instituição de direito urbanístico, o parcelamento do solo urbano também é uma função pública, mesmo quando promovido por particulares, mediante licença.

O primeiro aspecto do projeto digno de nota, portanto, é a ausência de um elenco, ainda que exemplificativo, das finalidades públicas do parcelamento do solo urbano. Segundo Alves Correia, são três os objetivos fundamentais desse tipo de operação: (I) ajustar a configuração e o aproveitamento do terreno para construção às disposições do plano; (II) distribuir, equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e os encargos resultantes dos planos; e (III) localizar as áreas a serem cedidas obrigatoriamente pelos proprietários, destinadas à implantação de infraestruturas, espaços e equipamentos públicos.¹⁵ A tais finalidades, podemos acrescentar, sem prejuízos de outras tantas: a promoção do adequado aproveitamento do solo urbano subutilizado ou não utilizado, com vistas ao cumprimento da função social da propriedade urbana; a otimização da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e a corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente; o incremento da oferta de lotes e unidades habitacionais, reduzindo seus custos; a adequação da situação fundiária dos assentamentos irregulares às especificações urbanísticas determinadas em lei, em especial o plano diretor; o equilíbrio da oferta de equipamentos públicos, transporte e serviços públicos à população; o ajuste dos terrenos às disposições do plano diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo; e a garantia do desenvolvimento urbano integrado.

A norma trazida pelo *caput* do art. 2º prescreve, de forma demasiadamente restritiva, o parcelamento do solo urbano como uma operação de loteamento ou de desmembramento de terrenos. Além de desconectado da própria previsão do instituto jurídico do *remembramento* (§3º), o conceito deixa de fora outra espécie igualmente importante do gênero parcelamento do solo urbano, qual seja: o *desdobro* (ou desdobramento). Sempre no mesmo preceito normativo e, ao final, deve-se acrescentar a expressão “e as das legislações federal e estadual pertinentes”, para evidenciar a competência concorrente da União e dos estados em matéria urbanística (art. 24, inc. I, da CRFB).

Igualmente merecedores de reparo são os conceitos de *loteamento* e *desmembramento*, que os §§1º e 2º do art. 2º do PLC nº 29/2013 definem como “a subdivisão de *terrenos* em lotes”, com a abertura de novos logradouros, o prolongamento ou a modificação da extensão dos logradouros já existentes, ou com o aproveitamento dos logradouros existentes, respectivamente. Embora não seja tecnicamente incorreto empregar a designação “terrenos”, recomendamos sua substituição pelo termo

¹⁵ CORREIA, Fernando Alves. *Manual de Direito do Urbanismo*. Coimbra: Almedina, 2010. vol. 2, p. 111.

“glebas”, que, além de mais específico, é mais adequado para demarcar a diferença entre os terrenos destinados e os não destinados à edificação. Essa, aliás, foi a expressão utilizada, nos §§1º e 2º do art. 2º da LPSU, para conceituar, em nível federal, essas duas espécies de parcelamento do solo urbano.

Consideramos de grande valia a inclusão de um parágrafo no art. 2º para consagrar o instituto jurídico do *desdobro*, que é a subdivisão de um *lote* em dois ou mais lotes menores. Isso seria certamente oportuno, pois, malgrado a grande relevância desse instituto, a legislação federal é omissa quanto a ele.¹⁶ Disciplinar o desdobro neste projeto é fundamental para que o Município possa estabelecer sem casuísmos, por exemplo, os requisitos urbanísticos para a partilha de lotes indivisos em lotes menores, aumentando a segurança jurídica dos herdeiros do imóvel.

O conceito de lote, introduzido pelo art. 2º, §4º, do PLC nº 29/2013 é algo insuficiente. Por um lado, falta a esse permissivo legal explicitar a nota característica do lote, qual seja, sua destinação edificatória. Por outro lado, não basta ao lote possuir testada para logradouro público e a infraestrutura básica prevista no art. 38; é necessário que sua área e testada atendam às dimensões mínimas definidas no art. 12.

Outro aspecto crucial não contemplado no projeto de lei complementar em análise é a quem compete promover o parcelamento do solo urbano. Ao cuidar do tema, a lei federal sobre parcelamento do solo urbano não é suficientemente clara a respeito do sujeito “interessado”. Seriam interessados, para os fins legais, os proprietários, a Administração Pública ou ambos? A resposta demo-la acima: o parcelamento do solo não é uma função puramente privada nem uma função exclusivamente estatal, é uma função pública. Isso significa que “interessado” é o *proprietário* do terreno, a quem a lei atribui a *iniciativa privativa* do parcelamento, mas seu projeto submete-se às diretrizes e aos ônus urbanísticos definidos pela Prefeitura Municipal, ouvidas as autoridades federais e estaduais quanto àquilo que lhes diga respeito.¹⁷ Tal inteligência parece respaldada nalgumas razões jurídicas. A uma, o art. 182, §4º, da CRFB, e, depois, os arts. 7º e 8º do ECi, não admite o parcelamento compulsório executado diretamente pelo Poder Público, com o posterior ressarcimento das despesas feitas, quando o proprietário descumpra a exigência de dar adequado aproveitamento ao solo urbano.¹⁸ Em tais situações, aplicam-se, *sucessivamente*, as penas de IPTU progressivo no tempo e de desapropriação urbanística sancionatória. E, a duas, o art. 46 do ECi, sem obrigar, *faculta* a que o proprietário de terreno localizado em área

¹⁶ No entanto, a Mensagem nº 153, de 29 de janeiro de 1999, da Presidência da República, que vetou a conceituação de gleba “o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularização em cartório” do art. 2º, §3º, da LPSU, define desdobro como a subdivisão de um lote em lotes menores.

¹⁷ MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito municipal brasileiro*. 17. ed. atualizada por Adilson Abreu Dallari. São Paulo: Malheiros, 2014. p. 581-582.

¹⁸ MONTEIRO, Vera. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios da propriedade urbana. In: DALLARI, Adilson de Abreu; FERRAZ, Sérgio (coord.). *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2014. p. 92-93.

incluída no plano diretor e definida em lei municipal específica como de parcelamento ou edificação compulsórios requeira ao Poder Público municipal o estabelecimento de um *consórcio imobiliário* para viabilizar o aproveitamento financeiro do imóvel. Aceito o requerimento, o proprietário transferirá à Administração Pública municipal sua propriedade¹⁹ para ser urbanizada ou edificada, recebendo de volta, ao final, uma unidade imobiliária correspondente ao valor que tinha antes da execução das obras. Daí se conclui que o Poder Público não é parte interessada para promover o parcelamento do solo alheio, sem antes lhe adquirir a propriedade, concertada ou impositivamente.

No entanto, quando o projeto de parcelamento do solo localizar-se em área de interesse especial, em área limítrofe do Município ou parcialmente pertencente a outro município, ou abranger área superior a 1.000.000m², o Município antes solicitará à autoridade metropolitana que trace diretrizes metropolitanas a serem observadas pelo projeto, sendo estas incluídas por ele na resposta ao requerente. É que, como se verá mais à frente, nessas hipóteses, o art. 13, parágrafo único, da LPSU obriga o exame e a anuência dos projetos de parcelamento do solo pela autoridade metropolitana antes de sua aprovação pelo Município.

Com base no art. 44 da LPSU, “[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”. Assim, o PLC nº 29/2013 haveria por bem desenvolver o preceito contido na lei federal para possibilitar ao Poder Público municipal a desapropriação de imóveis para a execução de obras de urbanização ou reurbanização, com vistas ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes. Para tanto, um plano diretor aprovado e eficaz ou legislação dele decorrente precisa delimitar concretamente a área de execução das obras, tendo essa disposição concreta, efeitos equivalentes ao de uma declaração de utilidade pública ou de interesse social.²⁰ Sendo esta última dispensável, o prazo

¹⁹ Conquanto o Estatuto da Cidade não o afirme explicitamente, o consórcio imobiliário é “uma forma de *sub-rogação real*, pela qual um imóvel é substituído por outro, sem qualquer alteração de sua situação civil. O novo imóvel carrega todos os ônus e restrições do imóvel original [...] não transferindo a outrem, eventuais pendências jurídicas vinculadas ao imóvel, que permanecem vinculadas ao mesmo proprietário”. (Grifos nossos), cf. (PINTO, Victor Carvalho. O reparcelamento do solo: um modelo consorciado de renovação urbana. In: *Textos para Discussão*, nº 130. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas do Senado, 2013. p. 40.

²⁰ No direito italiano, o art. 16 da Legge Urbanistica Statale (Lei nº 1.150, de 17 de agosto de 1942, e modificações posteriores) expressamente afirma que a aprovação de um plano particularizado equivale à declaração de utilidade pública da obra nele prevista. Da mesma forma, no direito espanhol, de acordo com o art. 29, nº 2, da Ley de Suelo (Real Dec. Legislativo nº 2, de 20 de junho de 2008), a aprovação dos instrumentos de ordenamento territorial e urbanístico que determine sua legislação reguladora trará como consequência a declaração de utilidade pública e a necessidade de ocupação dos bens e direitos correspondentes, quando ditos instrumentos autorizem sua execução e esta se deva dar por meio de desapropriação. Além disso, essa declaração estender-se-á a todos os terrenos necessários para integrar a atuação urbanística com as redes gerais de serviços, quando forem necessários.

de decadência correrá a partir da entrada em vigor da referida disposição. Após a desapropriação, a Prefeitura Municipal procederá ao parcelamento do solo, findo o qual alienará os imóveis, garantindo o direito de preempção dos expropriados, em caso de revenda.

3 Das condições de parcelamento

O art. 23 do PLC nº 29/2013 prevê que “as áreas a serem doadas para a construção de equipamentos públicos e para praças serão prioritariamente projetadas em terrenos contíguos e sua localização dentro dos loteamentos ficará a critério da análise do órgão de planejamento urbano e do meio ambiente”. Antes de mais, salta aos olhos que o glossário do projeto de lei complementar haja conceituado *equipamentos urbanos*,²¹ verbete que em momento algum é empregado no texto normativo, mas não se ocupou em definir o que são *equipamentos públicos*, mencionado por diversas vezes. Para piorar, a definição de equipamentos urbanos que foi apresentada – uma transcrição quase literal do art. 18, *caput*, do PDDUS – ainda conflita com aquela consagrada no art. 5º, parágrafo único, da LPSU.²² Refira-se, aliás, que, na tradição jurídica brasileira, os equipamentos urbanos são espécies de equipamentos públicos voltados à *infraestrutura* básica dos parcelamentos.²³ Como se observa, a definição ampla do glossário também se presta ao conceito de *equipamentos comunitários* do art. 4º, §2º, da LPSU,²⁴ pelo que se deveria alterar aquele verbe para “equipamentos públicos”.

Sempre no artigo 23, ao lado de equipamentos públicos, que podem ser equipamentos comunitários ou equipamentos urbanos, e praças, que são vias de circulação em sentido amplo e espécies de logradouros públicos,²⁵ o dispositivo também poderia contemplar os *espaços livres*, que são áreas *non aedificandi* de interesse ambiental ou paisagístico (v.g., jardins, gramados, lagos artificiais, unidades de conservação da natureza, etc.), como áreas a serem prioritariamente projetadas em terrenos contíguos e cuja inserção dentro de loteamentos ficasse a critério dos órgãos de planejamento urbano e de meio ambiente.

²¹ “São as construções e as instalações, móveis e imóveis, destinadas à prestação dos serviços públicos ou à utilização de interesse coletivo. Ex.: Escolas, creches, hospitais, áreas de lazer, entre outros”.

²² “Art. 5º. [...] 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”.

²³ “Art. 2º. [...] §5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação”, na redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007.

²⁴ “Art. 4º. [...] §2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares”.

²⁵ Segundo o magistério de Cretella Júnior, “em sentido estrito, *logradouro* [público] é apenas a praça, o parque, o jardim, onde as pessoas passeiam ou descansam. Em sentido lato, o *logradouro* [público] abrange a praça, a rua, a avenida, a alameda, a estrada, a calçada”. (Grifos do original), cf. (CRETELLA JÚNIOR, José. *Comentários às leis de desapropriação*. São Paulo: José Bushatsky, 1972. p. 110-111).

O art. 26 do PLC nº 29/2013 faculta ao Município aceitar, fora dos limites do loteamento, áreas destinadas aos equipamentos públicos, contanto que atendidas as diretrizes do planejamento municipal e resguardados o mesmo percentual legal de solo a ser doado, o valor equivalente e o interesse do Município. Ademais, as áreas escolhidas a critério do órgão municipal de planejamento urbano deverão de estar livres de quaisquer limitações urbanísticas ou administrativas. Trata-se, essencialmente, de uma repetição do art. 42, §2º, do PDDUS, por força do qual “[o] Município poderá aceitar áreas destinadas ao uso público, localizadas fora dos limites do loteamento, atendendo às diretrizes do planejamento municipal, resguardado, no mínimo, o mesmo percentual em área definido na legislação, o valor equivalente e o interesse do Município, devendo essas áreas estar localizadas em áreas sem limitações urbanísticas ou administrativas”.

Esse preceito suscita-nos algumas cautelas.

Vale chamar a atenção, primeiramente, para o fato de que, enquanto o PLC nº 29/2013 fala em “áreas destinadas aos *equipamentos públicos*”, o plano diretor emprega a expressão “áreas destinadas ao *uso público*” – grifos nossos. Quer-nos parecer, assim, que o escopo do plano diretor é bastante mais compreensivo do que o do art. 26 do PLC nº 29/2013, pois não exclui os espaços livres. Logo, uma vez que a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, como vimos, decorre diretamente do plano diretor (art. 4º, *caput* e inc. I, do PDDUS), suas disposições devem observar as diretrizes por este fixadas, razão pela qual se deve acrescentar a expressão “e espaços livres” ao lado de “equipamentos públicos” ou, alternativamente, repetir a fórmula “ao uso público”.

A possibilidade de deslocamento das áreas destinadas a equipamentos públicos para fora dos limites do loteamento, mesmo que preservando o percentual em área legalmente fixada, é uma brecha jurídica perigosa, inexistente na legislação federal, que ameaça o próprio *princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização*. É que essa decisão de realocação de áreas, “a critério do órgão municipal de planejamento urbano”, se não estiver devidamente assente em parâmetros objetivos, confere à Administração Pública local uma competência discricionária excessiva, podendo acarretar decisões de duvidosa legitimidade. Para coibir favorecimentos que beneficiem injustamente certas partes da cidade em detrimento de outras, conviria que o plano diretor travejasse as balizas do mérito administrativo para reduzir a margem de discricionariedade do órgão executivo. Por um lado, parece justificável a fixação de equipamentos públicos e espaços livres fora do perímetro do loteamento quando indispensável, por exemplo, à regularização fundiária de assentamentos de interesse social ou quando exista inequívoca capacidade ociosa de áreas destinadas ao uso público nas imediações da área loteável. Por outro lado, isso já não se justifica quando o móvel da decisão

administrativa de deslocar geograficamente equipamentos públicos e espaços livres seja facilitar a criação de loteamentos fechados para as classes mais favorecidas, sem escolas ou praças públicas que justifiquem a livre circulação dos demais habitantes da cidade por ali.

Um artigo haveria ainda de ser adicionado, ao final deste capítulo, para interditar ao Município a alienação das áreas destinadas ao uso público (logradouros públicos, equipamentos públicos e espaços livres) que lhe são doadas como condição obrigatória para a aprovação de projeto de parcelamento. Conforme nos explica Luís Roberto Barroso, o *concurso voluntário*, conhecido no direito francês como *offre de concours*, “é o instituto pelo qual o loteador propõe e a Administração do Município aceita a transferência à municipalidade do domínio e a posse dos espaços destinados às vias e praças e aos espaços de uso comunitário integrantes do conjunto urbanístico cuja aprovação é proposta”.²⁶ Contudo, a transferência de titularidade das áreas destinadas ao uso público para a esfera dominial do município não ocorre com a aprovação do projeto de loteamento. Ao revés, nos termos do art. 22, *caput*, da LPSU, é com o registro do loteamento que as áreas a serem doadas, constantes do projeto e do memorial descritivo, passam a integrar o patrimônio público municipal, tornando-se indisponíveis.

É inadmissível a alienação de áreas doadas ao Município no âmbito de um concurso voluntário, porque se trata de um *confisco disfarçado*, expediente odioso e inconciliável com o Estado de direito democrático. Na ordem jurídica brasileira, o perdimento de bens só é admitido em caráter excepcional, e sempre como consequência de um ato ilícito (v.g., art. 243 da CRFB). Portanto, não pode o Poder Público, a pretexto de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, impor a doação de terrenos como pré-requisito para a aprovação de projetos de parcelamento e, posteriormente, aliená-los para aumentar a arrecadação pública. A instituição jurídica idônea para tanto é a tributação, também limitada pelo princípio da vedação ao confisco (art. 150, inc. IV, da CRFB).

A impossibilidade de desvio de finalidade das áreas doadas ao Município por força de concurso voluntário decorre das *restrições urbanísticas convencionais* apresentadas no projeto de parcelamento, pelo loteador, e aprovadas pelo Município. “Essas restrições *convencionais* são *supletivas das normas legais* e atuam nos seus claros enquanto o legislador não estabelece normas urbanísticas que irão tomar o seu lugar” – grifos do original.²⁷ Significa dizer que, elaboradas as normas legais, por serem de ordem pública, estas precedem as cláusulas convencionais, que são

²⁶ BARROSO, Luís Roberto. O município e o parcelamento do solo urbano. In: *Revista de Direito Administrativo*, nº 194. Rio de Janeiro: FGV, 1993. p. 58.

²⁷ MEIRELLES, Hely Lopes. As restrições de loteamento e as leis urbanísticas supervenientes. In: *Revista de Direito Administrativo*, nº 120. Rio de Janeiro: FGV, 1975. p. 480.

disposições particulares no interesse restrito de loteadores e adquirentes de lotes.²⁸ Conforme o art. 26, inc. VII, da LPSU, as restrições urbanísticas convencionais do loteamento são suplementares à lei, pelo que só mantêm enquanto compatíveis com esta (*privatorum conventio iuri publico non derogat*). Assim, o plano urbanístico local (plano de urbanização) superveniente pode alterar o destino público dos bens cedidos como condição obrigatória para a aprovação de projeto de loteamento, por exemplo, para conceder o direito de uso especial para fins de moradia, nos termos dos arts. 1º e 2º da Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001.²⁹

Uma última questão sobre as condições de parcelamento a merecer um comentário é a de saber se existe obrigatoriedade de destinação de áreas ao uso público em operações de desmembramento, ou se essa cedência é exclusiva aos loteamentos. A lei federal de parcelamento do solo urbano, sempre que menciona a doação de terrenos para uso público, fá-la acompanhar do substantivo “loteamento” ou do verbo “lotear”, o que poderia levar à conclusão que áreas para a implantação de equipamentos públicos ou espaços livres não são exigíveis dos proprietários em projetos de desmembramento. Sem embargo, prescreve o art. 11, *caput*, da LPSU, na redação dada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que “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” – grifos nossos. Ora, ante a omissão legal quanto à destinação de áreas ao uso público no desmembramento, “cabe” socorrer-se das disposições urbanísticas municipais ou, na ausência destas, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado, antes da elaboração do projeto de desmembramento, definirá 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 (art. 6º, *caput*, da LPSU).³⁰

No Município do Rio de Janeiro, por força da regra do art. 42, *caput*, do PDDUS, que emprega a expressão “projetos de parcelamento”, e não “projetos de loteamento”, todos os projetos de desmembramento devem definir, “no mínimo, [...] a percentagem e a localização de áreas destinadas ao uso público”. E reza o §1º do mesmo artigo, complementando o *caput*, que a Lei de Parcelamento do Solo Urbano

²⁸ Idem, *ibidem*, p. 481.

²⁹ Em sentido contrário, pugnano pela primazia das restrições urbanísticas convencionais de loteamento sobre a lei urbanística posterior, cf. RE nº 101.258/SP (1ª Turma). In: *Diário da Justiça*, 18 de maio de 1984. Rel. Min. Soares Muñoz; e BARROSO, Luís Roberto. O município e o parcelamento do solo urbano. In: *Revista de Direito Administrativo*, nº 194. Rio de Janeiro: FGV, 1993. p. 59-60.

³⁰ Com uma visão oposta, Lopes Meirelles sustenta que o desmembramento é apenas a repartição da gleba, tanto podendo ocorrer por vontade do proprietário (venda, doação, etc.) quanto por imposição judicial (arrematação, partilha, etc.), portanto, sem implicar em quaisquer atos de urbanização ou em qualquer transferência de área ao domínio público, cf. (MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de construir*. 11. ed. atualizada por Adilson Abreu Dallari et. al. São Paulo: Malheiros, 2013. p. 135).

do município “determinará a percentagem das áreas a serem destinadas ao uso público, considerada a densidade demográfica prevista para o local e o tipo de uso do solo, nos termos da lei federal vigente”. Claro está, portanto, que não é dado à Prefeitura da capital fluminense estabelecer diretrizes urbanísticas para projetos de desmembramento sem a reserva de áreas para a implantação de equipamentos públicos e de espaços livres.

4 Da abertura de logradouros

Quanto à abertura de logradouros, chama nossa atenção o fato que o art. 29 do PLC nº 29/2013 veda “todo e qualquer loteamento, abertura ou prolongamento de logradouro de iniciativa particular, permitindo-se o desmembramento de terrenos com testada para logradouro público reconhecido e aceito, em lotes que possuam área e dimensões de acordo com a legislação vigente”, nas IV, V e VI Regiões Administrativas do Município do Rio de Janeiro (que abrangem todos os bairros da Zona Sul, com exceção da Rocinha). Achamos que deveria ser acrescida a expressão “sem prejuízo do disposto no art. 10 desta Lei Complementar” para enfatizar a viabilidade jurídica – contanto que baseada em lei específica – de se realizarem operações de reparcelamento do solo urbano em áreas de especial interesse social localizadas nessas regiões administrativas. Ademais, uma restrição total de loteamentos, aberturas ou prolongamento de logradouros de *iniciativa particular* praticamente esvaziaria a eficácia do art. 50, incs. I e II, do Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009) na Zona Sul, deixando todos os projetos de regularização fundiária de assentamentos urbanos nessa área à mercê da iniciativa do Poder Público.

Segundo o art. 16, *caput*, da LPSU, na redação dada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, compete à lei municipal definir os prazos de aprovação ou rejeição dos projetos de parcelamento apresentados. O silêncio da Administração Pública importará na recusa do projeto, sem prejuízo de eventuais indenizações pelos danos derivados da omissão administrativa (§1º); e, caso a legislação municipal seja omissa, o prazo de aprovação ou rejeição de projetos é de 90 (noventa) dias (§2º). Logo, por uma questão pragmática, conviria que o projeto de lei complementar já fixasse o prazo de resposta da Prefeitura com a inclusão de um artigo na Seção I deste capítulo.

Outra prescrição relevante que passa batido no projeto de lei complementar é que, embora o art. 30, inc. VIII, da CRFB atribua aos municípios a promoção do planejamento e o controle do parcelamento do solo urbano, em se tratando de operações urbanísticas com repercussões jurídicas que extravasem o interesse local, deve essa atribuição constitucional ser deslocada para a esfera estadual. É nesse contexto que o art. 13 da LPSU determina que caberá aos estados disciplinar

a aprovação pelos municípios de loteamentos e desmembramentos quando: (I) 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) localizados 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; ou (III) abrangerem área superior a 1.000.000 m². Porém, o parágrafo único do art. 13 impõe que, no caso de loteamento ou desmembramento situado em município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévios à aprovação dos projetos de parcelamento do solo caberão à *autoridade metropolitana*. Essa norma justifica-se por se tratar de serviço de fundamental importância para o controle da expansão urbana, visando ao ordenamento territorial metropolitano.³¹ Portanto, como o Município do Rio de Janeiro integra a Região Metropolitana do Rio de Janeiro, *ex vi* da Lei Complementar nº 20, de 1º de julho de 1974, compete à autoridade metropolitana, e não ao Estado, disciplinar a aprovação pelo Município de loteamentos e desmembramentos nas hipóteses acima.

É igualmente necessário que o projeto de lei complementar reconheça prazos decadenciais para a licença de parcelamento do solo, consoante as normas jurídicas vigentes. Assim, nos termos do art. 18, *caput*, da LPSU, a licença caduca se o loteador não submeter o projeto aprovado ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias. Igualmente, consoante o art. 441, inc. III, da LOM, caduca a licença se as obras constantes do projeto de loteamento aprovado não forem conclusas em 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua aprovação. Não se perca de vista, contudo, que o registro dos projetos de loteamento dependerá do prévio licenciamento na forma da legislação de proteção ambiental, como assevera o art. 266, §2º, da Constituição do Estado do Rio de Janeiro.

Faz-se necessário, também, acrescentar um parágrafo no art. 38 do PLC nº 29/2013 para proibir “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”, com base no art. 485, §3º, da LOM. Ainda no art. 38, o §2º deve ser reformulado para dispor que os projetos necessários à urbanização dos loteamentos “dependerão de estudo de impacto ambiental e licenciamento prévio do órgão ambiental competente, sem prejuízo de outras licenças exigíveis”, nos termos do art. 2º, inc. XV, da Resolução do Conama nº 1, de 23 de janeiro 1986, e do art. 2º, §1º, da Resolução do Conama nº 237, de 19 de dezembro de 1997, respectivamente.

³¹ Anuência Prévia em Regiões Metropolitanas. Belo Horizonte: Secretaria de Estado Extraordinária de Gestão Metropolitana: Governo do Estado de Minas Gerais, 2011. p. 10.

Tal e qual a sugestão de definição de um prazo legal para a resposta ao requerimento de aprovação de projeto de parcelamento, também haveria de se inserir um artigo ao fim da Seção II deste capítulo, para reafirmar o art. 16 da LPSU no que toca ao prazo de 60 (sessenta) dias para a aceitação ou a recusa das obras de urbanização executadas pelo proponente do parcelamento. À semelhança do que sucede na aprovação do projeto, o silêncio da Prefeitura Municipal aqui também importará na recusa das obras, sem prejuízo de eventuais indenizações pelos danos derivados da omissão administrativa.

O art. 43, inc. III, do PLC nº 29/2013, ao prever a adoção de nomes “extraídos da Bíblia Sagrada, datas e santos de calendários religiosos” como um dos critérios para a escolha de novos nomes para logradouros públicos do município, promove injustificadamente uma orientação religiosa, em especial a religião católica, em detrimento de outras, atentando contra o *princípio da laicidade* estatal, plasmado no art. 19, inc. I, da CRFB. Por esse motivo, recomendamos que o dispositivo seja suprimido, sob pena de inconstitucionalidade.

Outra impropriedade do projeto de lei complementar é a menção, contida no art. 44, a “ruas particulares”. No ordenamento jurídico brasileiro, todo o sistema viário urbano é um *bem de uso comum ou especial do povo*, portanto aberto ao livre trânsito de veículos e pessoas, mesmo com eventuais limitações de direito público. Logo, não se admitem vias de circulação (ruas, avenidas, praças etc.) particulares dentro do perímetro urbano, devendo as que porventura ainda não se encontrem integradas ao sistema viário oficial ser oficializadas.^{32 33} Assim, não existindo justificativas para a manutenção desse artigo do projeto de lei, ele deveria ser eliminado. Pela mesma razão, há de se remover, no art. 49 do PLC nº 29/2013, a menção às placas de nomenclatura em fundo vermelho para os logradouros particulares, pois, não existindo senão vias e logradouros públicos, as placas metálicas hão de ser feitas apenas em fundo azul escuro com letras brancas. Em última análise, também sugerimos a exclusão do parágrafo único do art. 52 do PLC nº 29/2013, porque a proibição inflexível da mudança de denominação de logradouros oficialmente reconhecidos há mais de vinte anos é uma restrição sobejamente desproporcional e desarrazoada.

³² SILVA, José Afonso da *Direito Urbanístico brasileiro*. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2012. p. 201; e MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de construir*. 11. ed. atualizada por Adilson Abreu Dallari *et. al.* São Paulo: Malheiros, 2013. p. 122.

³³ As vias internas dos *condomínios urbanísticos*, de propriedade particular, regidas pelas normas de direito privado, com fundamento no art. 8º da Lei de Condomínios e Incorporações (Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964) não se confundem com aquelas de propriedade pública, decorrentes de arruamento realizado no âmbito de um projeto aprovado de loteamento. Sobre a distinção entre condomínios urbanísticos e loteamentos [fechados], cf., por todos. (ARAÚJO, Suely Mara Vaz Guimarães de. *Condomínios urbanísticos*. Brasília: Consultoria Legislativa: Câmara dos Deputados, 2004).

5 Da defesa dos aspectos paisagísticos e dos logradouros

No que tange à defesa dos aspectos paisagísticos, o PLC nº 29/2013 listou, em seu art. 55, alguns elementos que devem ser observados forçosamente pela legislação de uso e ocupação do solo local, quanto ao parcelamento do solo. Sem embargo, o projeto resente de uma menção aos princípios da governança interfederativa de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, especialmente a prevalência do interesse comum sobre o interesse local.

Já quanto à defesa dos logradouros, o art. 57 do PLC nº 29/2013 assevera que os terrenos não construídos, com testada para logradouro público, serão obrigatoriamente fechados no alinhamento existente ou projetado, mas faltou esclarecer que a tarefa incumbe a seus respectivos proprietários. Igualmente, seria interessante incluir um parágrafo §5º ao permissivo legal para informar que o não cumprimento, pelo proprietário, da obrigação descrita no *caput* do artigo, enseja o fechamento do terreno *ex officio* pelo Poder Público municipal, tendo este direito a ser ressarcido por aquele, sem prejuízo de imposição de multa. Ato normativo do Poder Executivo municipal haverá de regulamentar a pena de multa em caso de descumprimento da obrigação descrita no *caput*.

6 Das disposições transitórias

A princípio, não temos observações técnicas a fazer quanto às normas previstas neste capítulo.

7 Conclusão

Cinco anos se passaram desde a aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio Janeiro, ou seja, já transcorreu metade de seu prazo de vigência, sem que nem uma sequer das cinco principais leis complementares regulamentadoras de normas gerais e de detalhamento do planejamento urbano (Lei de Parcelamento do Solo Urbano; Lei de Uso e Ocupação do Solo; Código de Obras e Edificações; Código de Licenciamento e Fiscalização de Obras Públicas e Privadas; e Código Ambiental) haja entrado em vigor.

Dada a sua crucial relevância jurídica, o atraso na promulgação das cinco leis supramencionadas é injustificável, não obstante reconheçamos que se trate de temas bastante complexos e técnicos, cada um deles carente de aprofundamento próprio. A lacuna normativa hoje existente no Município do Rio de Janeiro põe em causa o cumprimento de suas atribuições constitucionais em matéria de política urbana e ambiental, de modo que urge colmatá-la.

O parcelamento é uma função pública, mesmo quando promovida por particulares, mediante licença, que visa: à promoção do adequado aproveitamento

do solo urbano subutilizado ou não utilizado, com vistas ao cumprimento da função social da propriedade urbana; à otimização da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e a corrigir as distorções do crescimento urbano e de seus efeitos negativos sobre o meio ambiente; ao incremento da oferta de lotes e unidades habitacionais, reduzindo seus custos; à adequação da situação fundiária dos assentamentos irregulares às especificações urbanísticas determinadas em lei, em especial o plano diretor; ao equilíbrio da oferta de equipamentos públicos, transporte e serviços públicos à população; ao ajuste dos terrenos às disposições do plano diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo; e à garantia do desenvolvimento urbano integrado. Convém, portanto, que a Lei de Parcelamento do Solo Urbano afirme expressamente o sentido e o alcance dessa instituição de direito público.

Pese embora a importância prática do desdobro, a legislação federal é completamente omissa quanto a esse instituto, razão pela qual entendemos de caráter fundamental sua disciplina no PLC nº 29/2013. Não obstante certos requisitos urbanísticos e técnicos aplicáveis ao loteamento e ao desmembramento sejam extensíveis ao desdobro, este deve gozar de um regime jurídico autônomo, justamente porque lida com terrenos já vocacionados à edificação, e não com glebas.

O recentemente promulgado Estatuto da Metrópole (Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015) novamente voltou a atenção dos Poderes Públicos à necessidade de um melhor concerto político-administrativo entre as três esferas estatais, especialmente entre estados e municípios, quanto à governança interfederativa das operações de parcelamento do solo urbano. Se é verdade que os municípios têm o protagonismo institucional em matéria de ordenamento territorial, é igualmente correto que a articulação dos problemas que vão além do interesse local e alcançam o interesse comum dos municípios integrantes de região metropolitana compete à autoridade metropolitana.

O consórcio imobiliário, introduzido pelo art. 46 do Estatuto da Cidade, é um instituto jurídico bastante interessante do ponto de vista da facilitação ou mesmo da viabilização da aplicação do parcelamento compulsório do solo urbano. Possibilita que o particular sem condições financeiras de adequar seu imóvel à função social da propriedade transfira-o, temporariamente, ao município, para que este execute as obras de urbanização ou edificação, recebendo de volta uma unidade imobiliária de valor equivalente ao que tinha antes da execução dos trabalhos.

Outro tema importante não previsto no PLC nº 29/2013 é a desapropriação urbanística ordinária, com vistas ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes. Um dispositivo que munisse a Prefeitura Municipal de ferramentas para a execução do reparcelamento do solo urbano (obras de reurbanização), de modo a readequar quadras ou bairros desconformes

com as disposições urbanísticas supervenientes seria assaz positivo. Com isso, se evitaria toda a sorte de questionamentos acerca da legitimidade da alienação de bens expropriados, desde que garantido, claro está, o direito de preferência dos expropriados, em caso de revenda.

Com este parecer jurídico, que esperamos seja bem recebido, imaginamos que o Município do Rio de Janeiro terá uma legislação municipal em matéria de parcelamento do solo urbano mais bem adaptada às exigências atuais do Direito Urbanístico.

É como opinamos, s.m.j.

A legal opinion of the Supplementary Bill nº 29/2013, establishing the Urban Land Subdivision Statute of the City of Rio de Janeiro

Abstract: This legal opinion aims to develop a critical analysis of the Supplementary Bill Nº 29/2013, which establishes the Land Subdivision Statute of the City of Rio de Janeiro, flagging theoretical imprecisions in it, and suggesting insertions, modifications and exclusions in the original text. This work analyses the major provisions of the mentioned supplementary bill, in a systematic fashion, in light of the urban legal order oriented by the Master Plan of Sustainable Urban Development of the City of Rio de Janeiro (Supplementary Law Nº 111/2011), by the Organic Law of the City of Rio de Janeiro, by the Land Subdivision Federal Law (Federal Law Nº 6.766/1979), by the City Statute (Federal Law Nº 10.257/2001) and, chiefly, by the Federal Constitution of 1988. At last, in the attached document, it is presented a proposal of a substitute to the bill purporting to correct its scientific improprieties and fill its gaps.

Keywords: Land subdivision. Master plan. Urban policy. City. Planning Law.

Referências

ANTENOR, Nilza Maria Toledo. Parcelamento e edificação compulsórios e desapropriação-sanção. In: MOREIRA, Mariana (coord.). *Estatuto da Cidade*. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – CEPAM, 2001.

ANUÊNCIA Prévia em Regiões Metropolitanas. Belo Horizonte: Secretaria Extraordinária de Gestão Metropolitana do Estado de Minas Gerais, 2011.

ARAÚJO, Suely Mara Vaz Guimarães de. *Condomínios urbanísticos*. Brasília: Consultoria Legislativa da Câmara dos Deputados, 2004.

BARROS, Ana Maria Furbino Bretas; CARVALHO, Celso Santos; MONTANDON, Daniel

Todtman. O Estatuto da Cidade comentado (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001). In: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anaclaudia (org.). *O Estatuto da Cidade: comentado*. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010.

BARROSO, Luís Roberto. O município e o parcelamento do solo urbano. In: *Revista de Direito Administrativo*, nº 194. Rio de Janeiro: FGV, 1993.

CORREIA, Fernando Alves. *Manual de Direito do Urbanismo*. 4. ed. Coimbra: Almedina, 2008. vol. 1.

_____. *Manual de Direito do Urbanismo*. Coimbra: Almedina, 2010. vol. 2.

CRETELLA JUNIOR, José. *Comentários às leis de desapropriação*. São Paulo: José Bushatsky, 1972.

FERNANDES, Edésio. A nova ordem jurídico-urbanística no Brasil. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (org.). *Direito Urbanístico. Estudos brasileiros e internacionais*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

MEIRELLES, Hely Lopes. As restrições de loteamento e as leis urbanísticas supervenientes. In: *Revista de Direito Administrativo*, nº 120. Rio de Janeiro: FGV, 1975.

_____. *Direito de construir*. 11. ed. atualizada por Adilson Abreu Dallari et. al. São Paulo: Malheiros, 2013.

_____. *Direito municipal brasileiro*. 17. ed. atualizada por Adilson Abreu Dallari. São Paulo: Malheiros, 2014.

MONTEIRO, Vera. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios da propriedade urbana. In: DALLARI, Adilson de Abreu; FERRAZ, Sérgio (coord.). *Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001*. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

PINTO, Victor Carvalho. *Direito Urbanístico: plano diretor e direito de propriedade*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

_____. O reparcelamento do solo: um modelo consorciado de renovação urbana. In: *Textos para Discussão*, nº 130. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas do Senado, 2013.

SAULE JUNIOR, Nelson. Aplicabilidade do parcelamento ou edificação compulsórios e da desapropriação para fins de reforma urbana. In: MOREIRA, Mariana (coord.). *Estatuto da Cidade*. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – CEPAM, 2001.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico brasileiro*. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

_____. *Curso de Direito Constitucional positivo*, 38. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

ANEXO

PROPOSTA DE SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 29/2013

EMENTA:

**INSTITUI A LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO DO MUNICÍPIO 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 no Município do Rio de Janeiro e integra o instrumental geral de Planejamento Urbano da Cidade do Rio de Janeiro, juntamente com os demais normativos estabelecidos na Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro e no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro, Lei Complementar nº 111, de 01 de fevereiro de 2011.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano, mesmo quando promovido por particulares, mediante licença, é uma função pública que tem como finalidades:

- I. Promover o adequado aproveitamento do solo urbano subutilizado ou não utilizado;
- II. Otimizar a distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência;
- III. Incrementar a oferta de lotes e unidades habitacionais, reduzindo seus custos;
- IV. Adequar a situação fundiária dos assentamentos irregulares às especificações urbanísticas determinadas em lei, em especial o plano diretor;
- V. Promover a justa distribuição, entre os proprietários, dos benefícios e dos ônus dos processos de urbanização;
- VI. Equilibrar a oferta de equipamentos públicos, espaços livres, transporte e serviços públicos à população;
- VII. Ajustar os terrenos às disposições do plano diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- VIII. Garantir o desenvolvimento urbano integrado.

Art. 2º-A. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento de glebas, também admitidos o remembramento e o desdobro de

lotes, sempre se observando as disposições desta Lei Complementar, da Lei de Uso e Ocupação Local e das legislações federal e estadual pertinentes.

§1º. Considera-se loteamento, a subdivisão de glebas em lotes, incluindo obrigatoriamente a abertura de novos logradouros, o prolongamento ou a modificação da extensão dos logradouros existentes.

§2º. Considera-se desmembramento, a subdivisão de glebas em lotes, com aproveitamento dos logradouros existentes, sem abertura de novas vias e logradouros, nem prolongamento ou modificação da extensão daqueles já existentes.

§3º. Considera-se remembramento, o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de lotes maiores.

§4º. Considera-se desdobro, a subdivisão de um lote em dois ou mais lotes menores.

§5º. Considera-se lote, o terreno, destinado à edificação, com a área e testada mínimas, definidas nos termos do art. 12 e servido da infraestrutura básica prevista no art. 38 desta Lei.

Art. 2º-B. O parcelamento do solo urbano far-se-á por iniciativa do proprietário, devendo este requerer à Prefeitura Municipal que ela defina previamente as diretrizes e os ônus urbanísticos a serem observados pelo projeto.

Parágrafo Único. Nas hipóteses previstas no art. 37-B, o Município solicitará à autoridade metropolitana, que trace diretrizes metropolitanas a serem observadas pelo projeto, sendo estas incluídas por ele na resposta ao requerente.

Art. 2º-C. O proprietário pode, em área incluída no Plano Diretor e definida em lei municipal específica, como de parcelamento ou edificação compulsórios, requerer ao Poder Público municipal que estabeleça um consórcio imobiliário para viabilizar o aproveitamento financeiro do imóvel.

Parágrafo Único. Aceito o requerimento, o proprietário transferirá ao Poder Público municipal o seu terreno, para ser urbanizado ou edificado, recebendo de volta, ao final, uma unidade imobiliária correspondente ao valor que tinha antes da execução das obras.

Art. 2º-D. O Poder Público municipal pode expropriar imóveis para a execução de obras de urbanização ou de reurbanização em área concretamente delimitada em plano diretor aprovado e eficaz ou em legislação dele decorrente, com vistas ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes.

§1º. A disposição concreta do plano diretor ou de legislação dele decorrente tem efeitos equivalentes ao de uma declaração de utilidade pública ou de interesse social, tornando esta dispensável e correndo seu prazo de decadência a partir da entrada em vigor da referida disposição.

§2º. Após a desapropriação, a Prefeitura Municipal procederá ao parcelamento do solo, findo o qual, alienará os imóveis, garantindo o direito de preempção dos expropriados, em caso de revenda.

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 municipais competentes quanto à viabilidade e às condições de aprovação do parcelamento.

Art. 4º. Nos projetos de parcelamento devem ser considerados os mecanismos de escoamento da bacia drenante correspondente, privilegiando a implantação de avenidas canais e parques lineares ao longo dos corpos d'água, respeitadas as faixas marginais de proteção e as faixas *non aedificandi*.

Parágrafo único. Na implantação de avenidas canais e parques lineares citados no *caput* deverá ser prevista a manutenção ou o plantio de vegetação adequada para a proteção da faixa marginal.

Art. 5º. Em casos específicos de bacias hidrográficas sujeitas a inundação ou em áreas de baixada com infraestrutura de drenagem precária, poderá o órgão municipal responsável estabelecer, para os novos empreendimentos de médio e grande porte, restrições em relação à vazão de saída do lote, vinculadas à vazão de pré-urbanização ou que ocasionem o retardo do lançamento das águas pluviais na rede.

§1º. Essas restrições poderão ser mitigadas por medidas de controle como reservação, infiltração ou medidas não convencionais a serem submetidas ao órgão técnico responsável.

§2º. As medidas mencionadas no *caput* deste artigo poderão ser adotadas, inclusive, em logradouros reconhecidos e aceitos.

§3º. Os reservatórios e as medidas não convencionais mencionados no §1º deste artigo poderão estar isentos de faixa *non aedificandi*.

Art. 6º. Em casos específicos de bacias sujeitas a inundação ou em áreas de baixada, com infraestrutura de drenagem precária, poderá o órgão municipal responsável estabelecer para os novos empreendimentos de médio e grande porte, a implantação de novas redes de drenagem, mesmo em logradouros já reconhecidos e aceitos.

Art. 7º. As áreas que concentram pontos críticos de drenagem poderão ter sua ocupação restringida ou condicionada à execução de intervenções pelo Poder Público, que eliminem os chamados pontos críticos.

Art. 8º. Nos projetos de loteamento, as vias serão dimensionadas de forma a permitir a articulação com as vias já existentes no seu entorno, sempre que possível, integrando-se com o sistema viário da região.

Art. 9º. 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 doação, como condição para a 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. 10. Nos parcelamentos destinados à produção de lotes urbanizados de interesse social, os parâmetros serão estabelecidos por legislação específica.

Art. 11. 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 60m (sessenta metros), permitindo-se desmembramentos de áreas com testada para logradouro público reconhecido.

CAPÍTULO II

DAS CONDIÇÕES DE PARCELAMENTO

Seção I – Do Tamanho e Disposição dos Lotes

Art. 12. Os lotes, quanto às suas dimensões mínimas, são assim discriminados em categorias:

I. Lote de 1ª Categoria - Testada mínima de 100,00m (cem metros) e área mínima de 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados);

II. Lote de 2ª Categoria - Testada mínima de 50,00m (cinquenta metros) e área mínima de 10.000m² (dez mil metros quadrados).

III. Lote de 3ª Categoria - Testada mínima de 20,00m (vinte metros) e área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados).

IV. Lote de 4ª Categoria - Testada mínima de 15,00m (quinze metros) e área mínima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados).

V. Lote de 5ª Categoria - Testada mínima de 12,00m (doze metros) e área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

VI. Lote de 6ª Categoria - Testada mínima de 9,00m (nove metros) e área mínima de 225,00m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados).

VII. Lote de 7ª Categoria - Testada mínima de 5,00m (cinco metros) e área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), exclusivamente com testada para logradouros com largura igual ou inferior a 11,00m (onze metros).

§1º. Os lotes definidos neste artigo são permitidos nas diversas zonas, de acordo com o estabelecido na Legislação de Uso e Ocupação do Solo Local.

§2º. Em casos especiais e justificáveis, o Município poderá exigir lotes com dimensões superiores às fixadas neste artigo, bem como permitir a implantação de lotes com dimensões inferiores.

Art. 13. Um lote será classificado numa categoria, quando a sua área for igual ou superior à mínima fixada para essa categoria e inferior à mínima fixada para a categoria imediatamente superior, de acordo com o artigo anterior.

Art. 14. É permitido o remembramento de lotes existentes mesmo que o lote resultante possua área inferior ao limite mínimo exigido para a zona em que o mesmo se encontre.

Art. 15. Em logradouros com largura igual ou inferior a 8,00m (oito metros), somente serão permitidos remembramentos que resultem em lotes de 7ª categoria.

Art. 16. Em logradouros com largura igual ou inferior a 9,00m (nove metros), somente serão permitidos remembramentos que resultem em lotes de 7ª ou 6ª categoria.

Art. 17. Os lotes de 1ª, 2ª, 3ª e 4ª categorias terão frente para logradouro com largura igual ou superior a 12,00m (doze metros).

Art. 18. 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 5,00m (cinco metros), devendo o lote apresentar largura média com dimensão correspondente à testada mínima estabelecida para sua categoria.

Art. 19. Quando o lote estiver situado em esquina de logradouros para os quais existam a exigência de afastamento da construção em relação ao alinhamento, a testada menor será acrescida do valor do afastamento exigido para o outro logradouro, de maneira a compensar a área atingida pelo segundo afastamento.

Parágrafo Único. A legislação de uso e ocupação do solo local poderá exigir tamanho diferenciado para os lotes de esquina, em função das características das zonas onde se situem.

Art. 20. Serão admitidos, para remate do loteamento, no caso de não ser possível a divisão exata do terreno, até dois lotes no máximo, em cada série de lotes contínuos, apresentando testada e área mínimas reduzidas de 15% (quinze por cento), no máximo, em relação aos valores fixados nesta Lei Complementar.

Seção II – Doações Obrigatórias

Art. 21. Sendo a área total das glebas a lotear em um mesmo projeto, ou em mais de um projeto compreendendo terrenos contínuos, pertencentes ao mesmo proprietário, superior a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), será obrigatória a doação de áreas públicas, correspondente, no mínimo, a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, incluindo os logradouros projetados, as áreas destinadas às praças, jardins e outros espaços livres e os lotes destinados aos equipamentos públicos, distribuídos da seguinte forma:

I. 6% (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.

II. 8% (oito por cento) da área total loteável será obrigatoriamente cedida ao Município, gratuitamente, a fim de ser utilizada para lotes destinados à construção de equipamentos públicos.

§1º. Quando a área a ser doada para equipamento público resultar inferior a 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), será complementada por parte da área exigida pelo inciso I de modo a atingir esta área.

§2º. As áreas *non aedificandi* não poderão ser incluídas nas áreas de doação obrigatória a que se refere o inciso II.

§3º. O Município reserva-se ao direito de recusar as áreas destinadas pelo requerente aos fins previstos neste artigo.

Art. 22. A área destinada à construção de equipamento público deverá ter ainda as seguintes características:

I. Aclividade ou declividade inferior a 10% (dez por cento), em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área total;

II. forma regular, com testada mínima de 20,00m (vinte metros) para logradouro público;

III. não ser atravessada por cursos d'água, valas, córregos, riachos, etc.

Art. 23. As áreas a serem doadas para a implantação de equipamentos públicos, praças e espaços livres serão prioritariamente projetadas em terrenos contíguos e sua localização dentro dos loteamentos ficará a critério da análise dos órgãos de planejamento urbano e de meio ambiente.

Art. 24. As obrigações de doações de áreas previstas nesta Lei Complementar serão sempre relativas à área loteável do terreno.

Art. 25. Considera-se área loteável, a porção do terreno destinada a lotes, logradouros públicos, ~~lotes para equipamentos públicos, praças, jardins~~ e a outros espaços de doação obrigatória por força do disposto nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Estão excluídas as áreas doadas para recuo dos projetos aprovados de alinhamento e as áreas vedadas a loteamento, arruamento e edificação.

Art. 26. O Município poderá aceitar áreas destinadas aos equipamentos públicos e espaços livres localizadas fora dos limites do loteamento, atendendo às diretrizes do planejamento municipal, resguardado, no mínimo, o mesmo percentual em área, definido na legislação, o valor equivalente e o interesse do Município, devendo essas áreas estar localizadas em locais sem limitações urbanísticas ou administrativas, a critério do órgão municipal de planejamento urbano.

Art. 26-A. As áreas destinadas ao uso público doadas ao Município como condição obrigatória para a aprovação de projeto de parcelamento, uma vez que ingressem na esfera patrimonial do Poder Público, tornam-se permanentemente inalienáveis.

CAPÍTULO III

DA ABERTURA DE LOGRADOUROS

Seção I – Das Condições Técnicas do Projeto

Art. 27. Fica obrigatoriamente subordinada aos interesses do Município, a abertura de logradouros em qualquer parte de seu território, feita pela iniciativa pública ou privada, através de projeto de loteamento ou arruamento, sejam quais forem as zonas de sua localização, tipo e dimensões.

§1º. Todos os projetos necessários para a abertura de logradouros, e seus detalhamentos, serão avaliados e aprovados pelos órgãos municipais competentes.

§2º. Todos os projetos de abertura de logradouros deverão ser concebidos e executados de forma a propiciar acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência física de qualquer natureza ou de mobilidade reduzida, devendo atender, além das disposições desta Lei Complementar, aos parâmetros estabelecidos pelas normas técnicas em vigor.

Art. 28. Os projetos de abertura de logradouros de iniciativa particular deverão ser organizados de maneira a não atingirem nem comprometerem propriedades de terceiros, de particulares ou de entidades governamentais, não podendo dos mesmos projetos resultar qualquer ônus para o Município.

Art. 29. Nas IV, V e VI Regiões Administrativas da Cidade, sem prejuízo do disposto no art. 10 desta Lei Complementar, fica proibido todo e qualquer loteamento, abertura ou prolongamento de logradouro de iniciativa particular, permitindo-se o desmembramento de terrenos com testada para logradouro público reconhecido e aceito, em lotes que possuam área e dimensões de acordo com a legislação vigente.

Art. 30. As quadras terão extensão máxima de 200,00m (duzentos metros), exceto em casos especiais, como composição obrigatória com logradouros públicos existentes, seus prolongamentos ou em função da topografia do terreno, a critério do órgão municipal competente.

Art. 31. Os logradouros deverão obedecer às seguintes dimensões mínimas, no que se refere à largura das calçadas e da caixa de rolamento:

- a) A largura mínima da caixa de rolamento será de 6,00m (seis metros);
- b) a largura mínima das calçadas será de 2,50m (dois metros e cinquenta), sendo 1,50m (um metro e meio) de faixa livre de qualquer obstáculo que possa obstruir a circulação de pedestres ou configurar perigo ou impedimento à locomoção de pessoas portadoras de deficiência de qualquer natureza ou de mobilidade reduzida.

Art. 32. A largura dos logradouros será complementada 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.

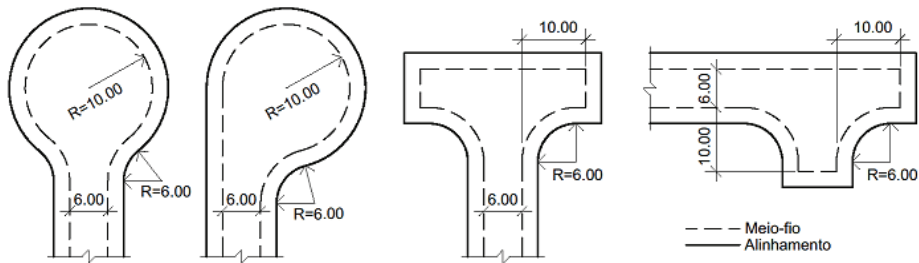
Parágrafo Único. Cada faixa de rolamento deve ter a largura mínima de 3m (três metros).

Art. 33. 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.

Art. 34. Os passeios deverão ter acabamento ou revestimento antiderrapante e contínuo e deverão ser dotados de rampas de acessibilidade universal de acordo com as normas técnicas em vigor e atender às seguintes características:

- I. possuir superfície regular, firme, contínua e antiderrapante, sob qualquer condição;
- II. ter inclinação longitudinal acompanhando o greide da rua;
- III. ter declividade transversal de, no máximo, 2% (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;
- IV. qualquer obstáculo aéreo, na faixa livre do passeio, deve estar a uma altura superior a 2,50 metros;
- V. possuir arborização em obediência ao disposto na legislação em vigor.

Art. 35. Os logradouros que por sua característica residencial ou por condições topográficas demandarem a terminação sem conexão direta para veículos, com outro logradouro, poderão adotar qualquer dos seguintes tipos de terminação:



§1º. As dimensões representadas correspondem aos valores mínimos exigidos;

§2º. A calçada contornará todo o perímetro do viradouro, com largura não inferior àquela da calçada do logradouro de acesso.

Art. 36. 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 6,00m (seis metros).

Art. 37. A rampa máxima dos logradouros será de 6%(seis por cento), admitindo-se, excepcionalmente, para trechos de até 100,00m (cem metros), rampas de até 8% (oito por cento).

Parágrafo único. Quando a topografia do terreno exigir, poderão ser aceitas:

I. rampas até 15% (quinze por cento) em trechos não superiores a 100,00m (cem metros).

II. rampas até 25% (vinte e cinco por cento), com trechos máximos de 50,00m (cinquenta metros), sempre reduzidos a 15% (quinze por cento), numa distância mínima de 40,00m (quarenta metros), admitida, após a redução, novas progressões e reduções nos limites indicados.

Art. 37-A. Apresentado o projeto de parcelamento, a Prefeitura Municipal terá um prazo de 90 (noventa) dias para a sua aprovação ou rejeição.

Parágrafo Único. Transcorrido o prazo sem a manifestação da Administração Pública, o projeto será considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

Art. 37-B. Cabem à autoridade metropolitana, o exame e a anuência dos projetos de parcelamento do solo, antes de sua aprovação pelo Município, quando:

I. 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. localizados em área limítrofe do Município ou parcialmente pertencente a outro município;
- III. abrangem área superior a 1.000.000 m².

Art. 37-C. A licença para o parcelamento do solo caducará se:

- I. o loteador não submeter o projeto aprovado ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias;
- II. as obras constantes do projeto de loteamento aprovado não forem concluídas em 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua aprovação.

Parágrafo Único. O registro dos projetos de loteamento dependerá do prévio licenciamento na forma da legislação de proteção ambiental.

Seção II – Das Obras de Urbanização e Serviços Complementares

Art. 38. 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:

- I. estabilização de fundações, taludes e encostas;
- II. terraplanagem;
- III. pavimentação de caixa de rolamento e passeios;
- IV. meios-fios;
- V. arborização;
- VI. pontes;
- VII. passarelas;
- VIII. sistemas de drenagem;
- XIX. dutovias destinadas a redes de eletricidade, telefonia e transmissão de dados; iluminação pública;
- X. redes de água e de esgotamento sanitário;
- XI. e quaisquer outras obras que venham a ser exigidas.

§1º. 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.

§1º-A. Na urbanização dos parcelamentos de interesse social será exigida a infraestrutura básica definida na legislação federal.

§2º. Os projetos necessários à urbanização dos loteamentos dependerão de estudo de impacto ambiental e licenciamento prévio do órgão ambiental competente, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

§3º. 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 o órgão competente.

§4º. A supressão da arborização pública em consequência da abertura de logradouro por particular será, quando indispensável, feita de acordo com as normas do órgão competente.

§5º. A remoção de postes ou de qualquer outro dispositivo será feita com a devida autorização do órgão responsável.

Art. 39. 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.

Art. 39-A. Executadas as obras de urbanização, a Prefeitura Municipal terá um prazo de 60 (sessenta) dias para a sua aceitação ou recusa.

Parágrafo Único. Transcorrido o prazo sem a manifestação da Administração Pública, as obras serão consideradas recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

Seção III – Da Arborização

Art. 40. Na execução de loteamento é obrigatório o plantio de mudas de árvores, em número mínimo correspondente a uma muda para cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) ou fração de área total destinada ao loteamento.

Parágrafo Único. O plantio e a definição de espécies e porte das mudas obedecerão às normas do Plano Diretor de Arborização e demais normas técnicas em vigor.

Art. 41. O projeto de arborização discriminará o número de mudas de árvores a serem plantadas nas calçadas, nas praças, nos jardins e em outras áreas adequadas e poderá definir uma área de reserva para arborização com o mínimo de 25m² para cada árvore necessária ao complemento do número de mudas determinado pelo artigo anterior.

§1º. As demais características das Áreas de Reserva para Arborização atenderão ao determinado pelo órgão municipal competente, observado o Código Ambiental e as demais legislações específicas.

§2º. Deverão ser discriminadas as espécies arbóreas da flora, adequadas a cada região da cidade, a serem plantadas de acordo com a indicação do órgão responsável pelo planejamento e gestão ambiental.

Seção IV – Do Reconhecimento dos Logradouros

Art. 42. Serão reconhecidas como logradouros públicos, 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, em ato exclusivo do Prefeito.

Seção V – Da Nomenclatura dos Logradouros

Art. 43. Na escolha de novos nomes para os logradouros públicos do Município, serão observadas as seguintes normas:

I. Nomes de brasileiros já falecidos que se tenham distinguido:

- a) em virtude de relevantes serviços prestados ao Município ou ao Brasil;
- b) por sua cultura e projeção em qualquer ramo do saber humano;
- c) pela prática de atos heroicos e edificantes.

II. Nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia, tirados da História, da Geografia, da Flora, da Fauna e do Folclore do Brasil, ou de outros países, e da Mitologia Clássica.

~~III. Nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia, extraídos da Bíblia Sagrada, datas e santos de calendários religiosos.~~

IV. Datas de significação especial para a História do Brasil ou Universal.

V. Nomes de personalidades estrangeiras com nítida e indiscutível projeção universal.

§1º. Os nomes de pessoas não poderão conter senão o mínimo indispensável à sua imediata identificação, inclusive título, dando-se preferência aos nomes de duas palavras.

§2º. Na aplicação das denominações será observada tanto quanto possível a concordância do nome com o ambiente local; nomes de um mesmo gênero ou região serão, sempre que possível, agrupados em ruas próximas. Os nomes mais expressivos serão usados em logradouros mais importantes.

~~**Art. 44.** Nas ruas particulares não serão dados nomes em duplicata ou que se possam confundir com nomes já dados ou a serem dados, a logradouros ou a outra rua particular.~~

Art. 45. Fica vedada a aplicação dos seguintes nomes:

- I. Nomes em duplicata ou multiplicata, em qualquer caso, mesmo quando em logradouros de espécies diferentes;
- II. denominações de pronúncia semelhante ou aproximada a outras já existentes, prestando-se a confusão;
- III. nomes de pronúncia difícil, excetuando-se os de pessoas de grande projeção histórica;
- IV. denominações diferentes, mas que se refiram aos mesmos lugares, pessoas ou fatos;
- V. denominações inexpressivas, vulgares, cacofônicas ou pouco eufônicas de coisas.

Art. 46. A nomenclatura dos logradouros públicos do Município deverá obedecer à ortografia oficial em vigor.

Parágrafo único. Excetuam-se os casos especiais de nomes próprios de personalidades ilustres, a juízo do Prefeito.

Art. 47. A regulamentação do emplacamento de prédios, terrenos, vias e logradouros públicos ou particulares é privativo do Município.

Art. 48. No início e no fim de cada logradouro serão colocadas duas placas, e uma em cada esquina; nos cruzamentos, cada rua receberá duas placas, das quais uma na esquina da quadra que termina e sempre à direita e a outra em posição diagonalmente oposta na quadra seguinte.

Parágrafo único. Nos logradouros públicos, a colocação de placas é de iniciativa exclusiva do Poder Público.

Art. 49. As placas de nomenclatura serão metálicas, com letras brancas, em relevo sobre fundo azul escuro, para as vias e logradouros públicos, ~~e em fundo vermelho para os particulares.~~

Art. 50. Em todos os casos que o Município julgar necessário ou conveniente, poderá ser utilizada a posteação existente de concessionários ou permissionários de serviço público, sejam autarquias, empresas ou companhias municipais, estaduais ou federais, para a colocação de placas oficiais indicativas dos logradouros públicos.

Art. 51. A denominação e o emplacamento das vias e dos logradouros particulares, assim como o emplacamento dos prédios neles existentes, dependerão de requerimento dos proprietários, ao qual deverão ser anexados; planta da via ou logradouro, em escala de 1:1000, feita em relação ao logradouro público mais próximo.

Art. 52. As espécies de logradouros oficiais serão: Rua, Avenida, Estrada, Praça, Largo, Praia, Parque, Jardim, Alameda, Rodovia, Túnel, Ponte, Viaduto, Galeria, Travessa, Campo, Ladeira, Escada, Beco, Pátio, Passagem Elevada, Trevo e Passarela, mantidas as espécies tradicionais já existentes.

Art. 53. Será revista a nomenclatura dos logradouros, adotadas as seguintes normas gerais:

I. Poderão ser indicados para mudança:

- a) Nomes em duplicata ou multiplicata, salvo quando, em logradouros de espécies diferentes, a tradição tornar desaconselhável a mudança. Não se concretizando esta hipótese, será mantido o nome mais antigo;
- b) denominações que substituam nomes tradicionais, cujo uso persiste entre o povo e que, tanto quanto possível, deverão ser restabelecidos;
- c) nomes de pessoas sem referência histórica que se identifique, salvo quando a tradição tornar desaconselhável a mudança;

d) nomes diferentes homenageando a mesma pessoa, lugar ou fato, salvo quando a tradição tornar desaconselhável a mudança;

e) nomes de difícil pronúncia e que não sejam de pessoas ou fatos de projeção histórica;

f) nome de eufonia duvidosa, significação imprópria ou que se prestem à confusão com outro nome dado anteriormente.

II. Serão mudados para outros locais os nomes de pessoas ilustres, colocados em locais impróprios ou inexpressivos;

III. Serão desdobrados em dois ou mais logradouros distintos, aqueles divididos por obstáculos de impossível ou difícil transposição, tais como linhas de estradas de ferro, vias de grande penetração, etc., ou demasiadamente extensos quando suas características forem diversas segundo os trechos;

IV. Será, pelo contrário, unificada a denominação de logradouros que apresentem, desnecessariamente, diversos nomes em trechos contínuos e com as mesmas características.

~~Parágrafo único. Fica proibida a mudança da denominação de logradouros da Cidade do Rio de Janeiro, cujo nome esteja oficialmente reconhecido há mais de vinte anos.~~

Art. 54. Sempre que, de acordo com as normas estabelecidas nesta Lei Complementar, houver mudança de nome de logradouro público oficialmente reconhecido, ou de numeração de imóvel, a repartição competente comunicará o fato aos Ofícios de Registro Geral de Imóveis do Estado, dispensando a exigência de certidão dos proprietários.

§1º. Os Ofícios de Registro Geral de Imóveis farão, automaticamente, a necessária averbação.

§2º. Não poderá ser cobrada importância alguma, seja a que título for, tanto por repartição do Município, como pelos Ofícios de Registro Geral de Imóveis em consequência da alteração havida e sua consequente averbação.

CAPÍTULO IV

DA DEFESA DOS ASPECTOS PAISAGÍSTICOS E DOS LOGRADOUROS

Seção I – Da Defesa dos Aspectos Paisagísticos

Art. 55. A legislação de uso e ocupação do solo local deverá, quanto ao parcelamento do solo:

I. Considerar a existência de elementos relevantes da paisagem, construções e monumentos cujas condições de visibilidade devam ser preservadas, observadas as indicações dos órgãos competentes de preservação ambiental e cultural;

II. Contemplar as diretrizes e linhas de ação estabelecidas no Plano Municipal de Redução de Riscos Geotécnicos e no Mapeamento de Suscetibilidade e Risco a Deslizamentos do Município do Rio de Janeiro;

III. Considerar as diretrizes definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo quanto aos corpos d'água e à drenagem urbana;

IV. Respeitar os princípios da governança interfederativa de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, especialmente a prevalência do interesse comum sobre o interesse local.

Art. 56. 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 3,00 m de altura.

§2º. Serão admitidas alturas superiores quando comprovadamente necessárias à construção de contenções, indispensáveis para a segurança e a estabilidade das encostas, ou para a construção de túneis e demais obras de arte.

Seção II – Da Defesa dos Logradouros

Art. 57. Os terrenos não construídos, com testada para logradouro público, serão obrigatoriamente fechados por seus respectivos proprietários, no alinhamento existente ou projetado, nas seguintes condições:

§1º. O fechamento dos terrenos será feito por muro, gradil ou cerca viva;

§2º. O fechamento terá altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros);

§3º. Quando se tratar de terreno em nível superior ao do logradouro, seu fechamento deverá garantir a estabilidade do terreno, mediante prévia licença das obras necessárias pelo órgão municipal competente, caso as mesmas vierem a ter altura superior a 3,00 m (três metros).

§4º. Os muros de terrenos situados nas encostas não poderão prejudicar a visibilidade do panorama, considerado o observador colocado no logradouro.

§5º. Se o proprietário não cumprir a obrigação descrita no *caput* deste artigo, o Poder Público municipal procederá oficiosamente ao fechamento do terreno, sendo ressarcido por aquele, sem prejuízo de multa.

Art. 58. Os terrenos, baldios ou não, deverão ser mantidos limpos, capinados e drenados.

Art. 59. Os proprietários de lotes edificados junto a logradouros dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar as calçadas em toda a extensão da testada, obedecendo ao tipo, desenho, largura, declividade e demais especificações da legislação em vigor.

Art. 60. Os proprietários são responsáveis pela manutenção das calçadas contíguas ao terreno, respeitando-se as características locais, inclusive áreas gramadas

ou ajardinadas, declive e demais especificações fornecidas pelo órgão público responsável pela conservação de cada elemento.

§1º. O órgão municipal responsável pelos projetos e manutenção de canteiros ajardinados expedirá normas, padrões e especificações referentes aos mesmos e aos demais dispositivos especiais presentes nos passeios.

§2º. Durante a execução das obras nos terrenos, as calçadas deverão ser mantidas em bom estado de conservação e, ao final da obra, deverá ser recuperado seu projeto original.

Art. 61. 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 municipais, estaduais ou federais, ou ainda em consequência de seu uso permanente por esses, caber-lhes-á a responsabilidade de sua execução, feita de maneira a não resultarem remendos, ainda que seja necessário refazer ou substituir completamente todo o revestimento. Parágrafo Único. Quando as obras se realizarem a menos de 10 m (dez metros) das esquinas, deverão ser cumpridas as exigências quanto às rampas de acessibilidade.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 62. Poderão ser reconhecidas como logradouros públicos, em função do interesse público e social, as vias existentes cujas obras de urbanização não tenham sido concluídas, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

- I. Apresentem condições mínimas para o acesso aos lotes;
- II. Apresentem uma ocupação mínima de 30% dos lotes ao longo do trecho a ser reconhecido;
- III. Apresentem condições mínimas de pavimentação, iluminação e acesso de veículos.

Art. 63. O reconhecimento como logradouro público, de acordo com o artigo anterior:

- I. Não importa em transmissão de posse ou propriedade para o Município;
- II. Não gera direito à indenização;
- III. Não implica na transferência de qualquer dever do loteador para o Poder Público;
- IV. Não constitui aceitação de obras;
- V. Não dispensa os loteadores, sucessores, profissionais ou quaisquer responsáveis das multas e outras penalidades decorrentes de lei, decretos, termos ou instrumentos assinados;
- VI. Não impede, se for o caso, que sejam propostas as medidas judiciais cabíveis para:
 - a) exigir o cumprimento das obrigações decorrentes de lei, decretos, termos, instrumentos assinados ou projetos técnicos aprovados;

b) exigir a indenização correspondente às obras de urbanização executadas pelo Poder Público;

VII. Não liberar os lotes caucionados, para garantia das obras de urbanização dos logradouros no licenciamento do loteamento, permanecendo seu vínculo ao Município.

Art. 64. Tratando-se de loteamento irregular ou de interesse social, o órgão responsável pelo reconhecimento de logradouros ouvirá o órgão municipal responsável pela política habitacional de interesse social sobre o pedido de reconhecimento de logradouro e a denominação a ser atribuída a esse.

Art. 65. O reconhecimento de logradouros, de acordo com o artigo 58, será efetuado mediante ato do Executivo e poderá, a exclusivo critério do Poder Público, abranger somente trechos que preencham as condições necessárias e tenham interligação com logradouros já oficialmente reconhecidos.

Art. 66. Integra esta Lei Complementar o Anexo – Glossário;

Art. 67. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

ANEXO GLOSSÁRIO

Termo	Definição
ALINHAMENTO	Linha que define o limite entre o terreno e o logradouro público.
ÁREA <i>NON AEDIFICANDI</i>	Área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar
CAIXA DE RUA	Parte dos logradouros destinada a rolamento de veículos.
CALÇADA	Parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização e vegetação.
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	São as construções e as instalações, móveis e imóveis, destinados à prestação dos serviços públicos ou à utilização de interesse coletivo. Ex.: Escolas, creches, hospitais, áreas de lazer, entre outros.
FAIXA DE ROLAMENTO	Faixa longitudinal da pista, destinada ao deslocamento de uma única fila de veículos.
FAIXA LIVRE	Área do passeio, calçada, via ou rota destinada exclusivamente à circulação de pedestres.
FAIXA MARGINAL DE PROTEÇÃO	Faixa de terra necessária à proteção, à defesa, à conservação e à operação de sistemas fluviais e lacustres, determinada em projeção horizontal, que permita a variação livre dos níveis das águas e a proteção da vegetação ciliar.

INCLINAÇÃO LONGITUDINAL	É a inclinação da pista de rolamento e/ou calçada em direção às extremidades das mesmas.
INCLINAÇÃO TRANSVERSAL	É a inclinação da pista de rolamento e/ou calçada em direção aos bordos, com objetivo de conduzir as águas pluviais para fora das mesmas, ou assegurar a estabilidade de veículos nas curvas de raios reduzidos.
LOGRADOURO PÚBLICO	Espaço de propriedade municipal, destinado ao trânsito público, oficialmente reconhecido, aceito e identificado por uma denominação.
LOTE	Parcela autônoma de terreno resultante de loteamento, desmembramento ou remembramento, cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido.
MEIO-FIO	Arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro.
MOBILIÁRIO URBANO	É o termo genérico para objetos e equipamentos instalados em logradouros públicos para uso coletivo ou como suporte às redes urbanas fundamentais, tais como: rede de iluminação e energia, caixas de correios, lixeiras, hidrantes, bancos, fradinhos, abrigos de pontos de ônibus, etc.
PARCELAMENTO	Divisão de uma área de terreno em porções autônomas, sob a forma de desmembramento ou loteamento.
PRAÇA	É o espaço livre urbano de uso público, livre de veículos, definido historicamente como local de encontro, dotado de elementos característicos como, por exemplo, monumentos, fontes e paisagismo. Sua função principal é incentivar a vida comunitária.
PROJETO PAISAGÍSTICO	É o projeto destinado aos espaços livres, ao sistema viário, às praças e às áreas de lazer e convivência e utilizando-se de elementos como: vegetação, terra, morfologia do terreno, água, equipamentos de lazer, mobiliário urbano, circulação, passeios e iluminação.
QUADRA	Área totalmente limitada por logradouros, desconsideradas as ruas sem saída, podendo ter formato regular ou irregular.
TESTADA	Linha que separa o logradouro público do lote ou terreno e coincide com o alinhamento existente ou projetado.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2002 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

CUSTÓDIO, Vinícius Monte. Parecer jurídico sobre o Projeto de Lei Complementar nº 29/2013, que institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município do Rio de Janeiro. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 2, n. 2, p.249-285, jan./jul. 2016. Parecer.