



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**  
GABINETE DO PREFEITO

**OFÍCIO Nº 540/2025 GP CM**

São Pedro da Aldeia, 29 de dezembro de 2025.

**Exmo. Sr.**  
**Vereador JEAN PIERRE BORGES DE SOUZA**  
**Presidente da Câmara Municipal de São Pedro da Aldeia/RJ**

**Ref.: Encaminha Mensagem**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Com cordiais cumprimentos, venho por meio deste encaminhar a Vossa Excelência a **Mensagem nº 046, de 29 de dezembro de 2025**, que “**Dispõe sobre a alteração da Lei Complementar nº 40, de 03 de fevereiro de 2005 e da Lei nº 1.829, de 16 de março de 2005, e dá outras providências**”, para apreciação e aprovação pelos nobres Vereadores dessa Respeitável Casa de Leis.

Sendo matéria de expressivo interesse público, peço e espero que o Projeto de Lei Complementar anexo seja apreciado em **REGIME DE URGÊNCIA**, conforme faculta o artigo 55 da Lei Orgânica Municipal.

Aproveito o ensejo para externar votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

CORRESPONDENCIA  
RECEBIDA


EM, 29 / 12 / 2025 às 16:55

Sebastião Santos da Silva

Assinatura

CMSPA

MAT 1967/COM

  
**FÁBIO DO PASTEL**  
**Carlos Fábio da Silva**  
**=Prefeito=**



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**  
GABINETE DO PREFEITO

**MENSAGEM Nº 046, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2025.**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE  
ILUSTRÍSSIMOS SENHORES VEREADORES**

Cumprimentando-os, sirvo-me desta **MENSAGEM** para submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, o incluso **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR** que “**Dispõe sobre a alteração da Lei Complementar nº 40, de 03 de fevereiro de 2005 e da Lei nº 1.829, de 16 de março de 2005, e dá outras providências**”, conforme o constante nos autos do Processo Administrativo nº 10295/2025.

O presente projeto altera a Lei nº 1.829, de 16 de março de 2005, que “estabelece regra de parcelamento do solo no município de São Pedro da Aldeia, e dá outras providências”

A presente proposta tem por finalidade a inclusão de regras de parcelamento do solo que deverão ser observadas na implantação de loteamentos comuns, de acesso controlado e de condomínios de lotes e para regularização de imóveis neste município.

Como é cediço, o artigo 52, § 1º, da Lei municipal nº 1.828, de 16 de março de 2005 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) atualmente em vigor, autoriza que nos lotes de uso unifamiliar situado nas Zonas (ZR1, ZR2, ZR3, ZIC, ZCB sejam construídas duas unidades no mesmo lote, podendo as unidades serem divididas vertical e horizontalmente.

Conforme expresso no referido dispositivo legal, é possível que, em apenas um lote de uso unifamiliar com área de 360,00m², sejam construídas duas unidades residenciais e uma comercial, passando a norma vigente a classificá-las, respectivamente, como Residencial Bi familiar e Mista.

Em outras palavras, atualmente é possível subdividir, horizontalmente, um lote unifamiliar de 360,00m² em duas frações autônomas com terrenos de 180,00m² cada.

Acontece que a referida regra, na sua literalidade, não tem atendido a demanda atual desta municipalidade, erando insegurança jurídica, e já não se coaduna com a realidade local, na medida em que lotes menores são mais acessíveis ao consumidor final, visto que comercializado sob um preço menor, enquanto lotes de 360,00m², acabam sendo adquiridos por novos incorporadores com viés de comercialização futura, gerando mais especulação imobiliária.

Vale ainda ressaltar que os lotes de 360,00m², segundo a norma vigente devem possuir frente mínima de 12,00m. Assim quando da construção de 2 unidades sobre o mesmo lote subdividido horizontalmente, como resultado, tem-se unidades de 6,00m de frente para via. Já na presente proposta desta lei, somente poderão ser aprovados empreendimento com lotes com frente mínima de 8,00m resultando na diminuição do adensamento urbano e minimizado a poluição visual além de possibilitar um melhor rearranjo da distribuição da unidade principalmente na locação de garagem, fossa e filtro anaeróbico, sem prejuízo ambiental ou que impactam na poluição da laguna por ser condicionante na presente lei a construção de rede separativa e DPO e DPE emitida pela concessionária.

O presente Projeto de Lei não acarretará prejuízo ao índice de ocupação de cada um dos lotes, que deverá observar as normas e os critérios de uso e ocupação do solo já estabelecidos para cada zona nas leis que compõem o arcabouço do plano.

É de interesse do Município o fomento ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários ao crescimento populacional sustentável que contribuam para o crescimento local, sem prejuízo a qualidade de vida.





PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**  
GABINETE DO PREFEITO

Ante o exposto, encaminho o presente Projeto de Lei Complementar para apreciação pelos nobres Pares dessa Respeitável Casa de Leis, esperando contar com a acolhida favorável.

Por se tratar de matéria de expressivo interesse para o Município, solicito que o **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR** anexo seja apreciado em **REGIME DE URGÊNCIA**, conforme faculta o art. 55 da Lei Orgânica Municipal.

Com estima e elevada consideração, renovo a todos os integrantes desse Excelso Poder, minhas homenagens.

Atenciosamente,

  
**FÁBIO DO PASTEL**  
Carlos Fábio da Silva  
= Prefeito =

CORRESPONDENCIA  
RECEBIDA

EM, 29 / 12 / 2025

Leonardo Santos da Silva

Assinatura

CMSPA MAT

1967/COM

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR**

**Vereador JEAN PIERRE BORGES DE SOUZA**

**PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ**



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**  
GABINETE DO PREFEITO

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0021 /2025.**

Dispõe sobre a alteração da Lei Complementar nº 40, de 03 de fevereiro de 2005 e da Lei nº 1.829, de 16 de março de 2005, e dá outras providências.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA, Estado do Rio de Janeiro,**

**RESOLVE:**

**Art. 1º** Fica **alterado** o § 1º do **art. 24** da **Lei Complementar nº 40, de 03 de fevereiro de 2005**, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 24.** A Lei de Ocupação do Solo (Anexo 10) definirá o índice de aproveitamento de área IAA, de cada área do zoneamento, sendo este definido como a relação entre a área construída e a área do terreno.

§ 1º Para fins de loteamento, o lote mínimo edificável no Município de São Pedro da Aldeia é fixado em 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), com exceção das zonas ZR3 e ZCB, nas quais poderão ser aprovados lotes mínimos de 180 m<sup>2</sup>, na forma prevista na Lei nº 1.829/2005.

**Art. 2º** Ficam **acrescidos** os §§ 11 e 12 ao **art. 2º** da **Lei nº 1.829, de 16 de março de 2005**, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 2º ...**

§ 11 Considera-se Condomínio de Lotes o empreendimento no qual a unidade autônoma corresponde a um lote de propriedade exclusiva e as áreas internas, vias de circulação e demais espaços são de propriedade comum dos condôminos.

§ 12 Considera-se Loteamento de Acesso Controlado aquele que, parcelado nos termos da legislação vigente, tem deferida a permissão de uso de áreas públicas, o fechamento e o controle de acesso de veículos e pessoas, a título precário, na forma prevista na Lei Complementar nº 221, de 17 de julho de 2024.”

**Art. 3º** Fica **acrescido** o **art. 18-A** à **Lei nº 1.829, de 16 de março de 2005**, a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 18-A** Diante da possibilidade de subdivisão horizontal do lote unifamiliar ou de fração ideal unifamiliar em residencial bifamiliar ou mista, prevista no § 1º do art. 53 da Lei nº 1.828, de 16 de março de 2005, no Loteamento Comum, no Loteamento de Acesso Controlado ou no Condomínio de Lotes implantado nas zonas ZR3 e ZCB, para fins de comercialização do lote mínimo edificável e de fração ideal mínima, previstos nos §§ 1º e 2º do art. 24 da Lei Complementar nº 40, de 3 de fevereiro de 2005, o respectivo projeto poderá ser aprovado com lotes subdivididos



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**  
GABINETE DO PREFEITO

em, no mínimo, 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) cada um, desde que observados os seguintes requisitos cumulativos:

**I** - cada lote resultante do desdobro deverá possuir testada mínima de 8m (oito metros) para via a ser criada ou já existente;

**II** - será permitida a construção de apenas 1 (uma) unidade unifamiliar em cada um dos lotes resultantes do desdobro, com observância da legislação municipal e de outras regras construtivas preestabelecidas pelo loteador ou incorporador;

**III** - abertura de matrícula própria para cada lote, observando-se quanto à identificação:

- a) quando o desdobro resultar em 02 partes: as partes deverão ser identificadas com o número do lote acrescido de “D” (Direito) e “E” (Esquerdo), tendo como referência o observador na rua, olhando para o lote;

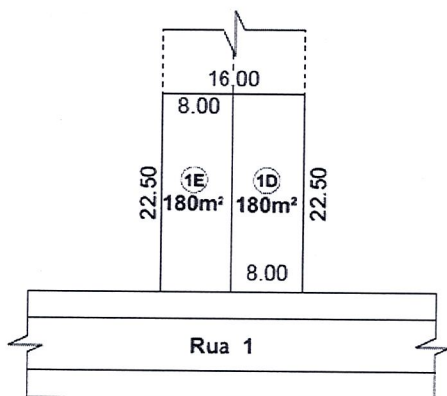


Figura 1

- b) quando o desdobro for de lote com duas testadas (frente e fundos): as partes deverão ser identificadas com o número do lote acrescido de “A” e “B”.

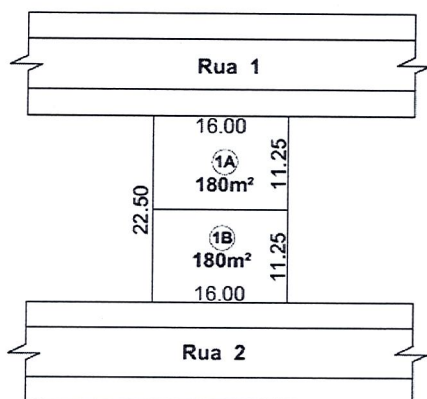


Figura 2





PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**  
GABINETE DO PREFEITO

- c) quando o desdobro de lote de esquina resultar em 02 partes (longitudinal): as partes deverão ser identificadas com o número do lote acrescido de “D” (Direito) e “E” (Esquerdo), desde que o desdobro ocorra no sentido longitudinal do lote, tendo como referência o observador na rua, olhando para o lote.

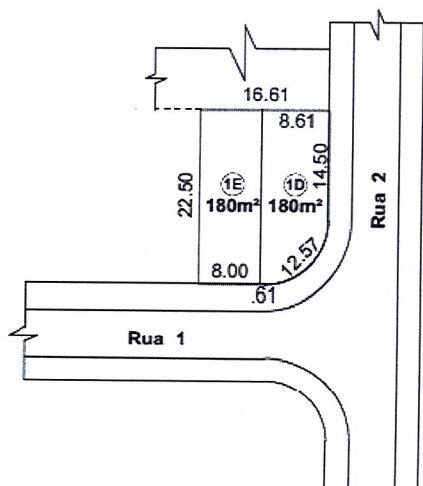


Figura 3

- d) quando o desdobro de lote de esquina resultar em 02 partes (transversal): as partes deverão ser identificadas com o número do lote acrescido de “A” e “B”, desde que o desdobro ocorra no sentido transversal do lote.

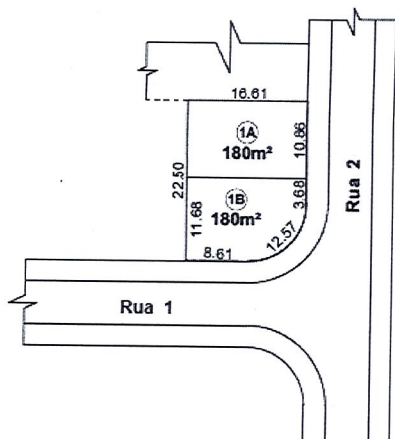


Figura 4

IV - observância das regras de uso e ocupação do solo definidas para cada zona constante do Anexo 10 da Lei nº 1.828, de 16 de março de 2005, especialmente no que diz respeito aos afastamentos frontais, laterais e de fundos, taxa de ocupação e de permeabilização e do IAA (índice de aproveitamento de área);

V - o respectivo projeto, em qualquer das três modalidades de parcelamento do solo, deverá prever a constituição de associação ou condomínio de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores com o objetivo de custear, mediante o pagamento de taxa, a manutenção e a con-



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**  
GABINETE DO PREFEITO

servação dos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação, áreas verdes e praças, sendo obrigatório o registro do ato constitutivo dessa obrigação no competente registro de imóveis;

**VI** - todos os projetos de loteamento ou condomínio de lotes deverão implantar rede de esgoto separadora para interligação com os lotes e unidades autônomas do empreendimento e apresentar DPA (Declaração de Possibilidade de Abastecimento de Água) e DPE (Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário) da empresa concessionária de água e esgoto;

**VII** - previsão de cláusula nos compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão contendo as limitações administrativas e contratuais previstas neste artigo, com a ressalva de que o descumprimento de qualquer uma delas poderá ensejar o cancelamento do lote criado pelo desdobramento/subdivisão, e da respectiva matrícula, e o consequente restabelecimento do lote primitivo, conforme originalmente previsto no projeto aprovado, às expensas dos respectivos proprietários dos lotes.

§ 1º No loteamento de acesso controlado, as vias de circulação, os logradouros públicos, as praças e demais equipamentos urbanos, que passam ao domínio público, poderão ter a sua utilização assegurada apenas aos proprietários dos lotes, desde que instituída a associação de que trata o inciso V deste artigo, a quem incumbirá a sua manutenção, mediante a celebração de concessão ou permissão com o Poder Executivo Municipal, na forma prevista na Lei Complementar nº 221, de 17 de julho de 2024.

§ 2º No loteamento comum, as despesas com a manutenção dos equipamentos urbanos poderão ser compartilhadas com a associação de moradores de que trata o inciso V deste artigo, mediante a celebração de concessão ou permissão com o Poder Executivo Municipal, em cujo instrumento poderão ser estabelecidas regras de uso.

**Art. 4º** Fica **alterado** o **inciso II** do **art. 8º** da **Lei nº 1.829, de 16 de março de 2005**, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 8º ...**

**(...)**

**II** - executar, à própria custa, em cronograma a ser apresentado à Prefeitura os prazos para início e término dos serviços de abertura de vias de circulação e praças, implantação das redes de drenagem e esgoto, colocação de guias e sarjetas, calçamento das ruas que deverão ser em intertravados com base espessura de acordo com o cálculo de tráfego, plantio de árvores de no mínimo de uma por cada unidade, apresentação de DPE e DPA, fornecida pela concessionária.

**(...)**

**Art. 5º** Fica **acrescido** o **art. 26-A** à **Lei nº 1.829, de 16 de março de 2005**, a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 26-A** Ficam estabelecidas as diretrizes viárias indicadas como parte integrante desta lei, observadas as predefinições estabelecidas pelo Plano Diretor e ou pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

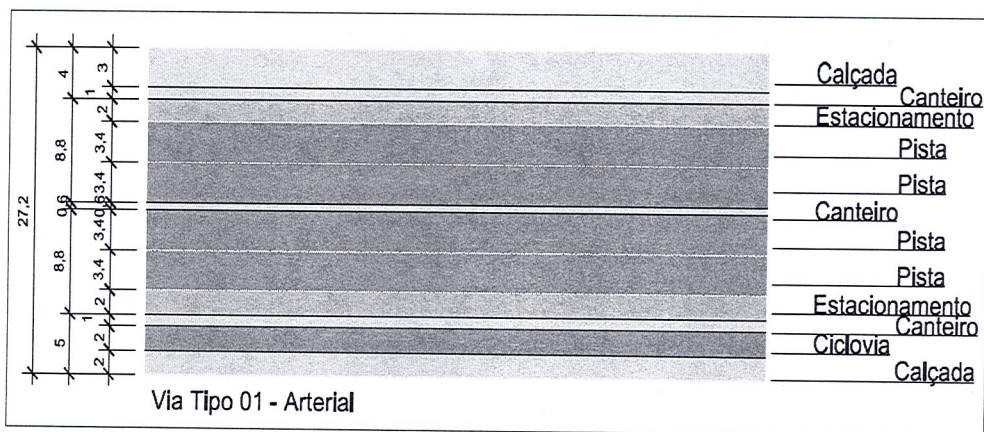




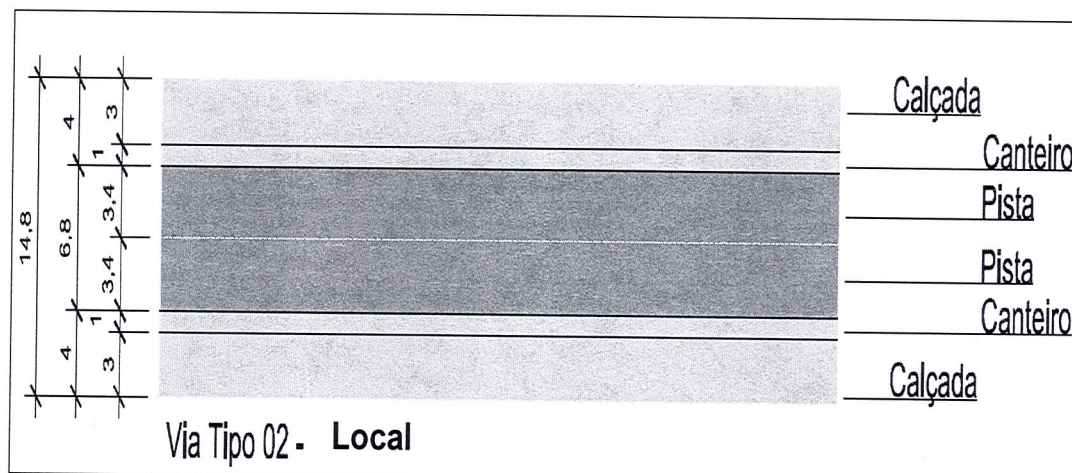
PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**  
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º A malha viária obrigatoriamente, deverá ser implementada pelo empreendedor no parcelamento do solo a ser desenvolvido e/ou implantado sobre as áreas de terras afetadas pela diretriz viária, que deverá obedecer aos seguintes padrões de vias de arteriais, de vias coletoras e vias locais:

- a) Via Arterial - 27,20m (vinte sete metros e vinte centímetros) de largura, 17,60m (dezesete metros e sessenta centímetros) de caixa de rolamento totais, sendo de 8,80m (oito metros e oitenta centímetros) para cada sentido, além de canteiro central com 0,60m (sessenta centímetros) de largura, canteiros laterais com 1,00m (um metro) de largura, ciclofaixa com 2,00m (dois metros) de largura, calçada em um dos lados com 3,00m (três metros) de largura e do outro lado com 2,00 (dois metros) de largura, nas vias arteriais, conforme figura 01;



- b) Via Local - 14,80m (quatorze metros e oitenta centímetros) de largura, 6,80m (seis metros e oitenta centímetros) de caixa de rolamento, além de canteiros laterais com 1,00m (um metro) de largura e calçadas com 3,00m (três metros) de largura, conforme figura 02.



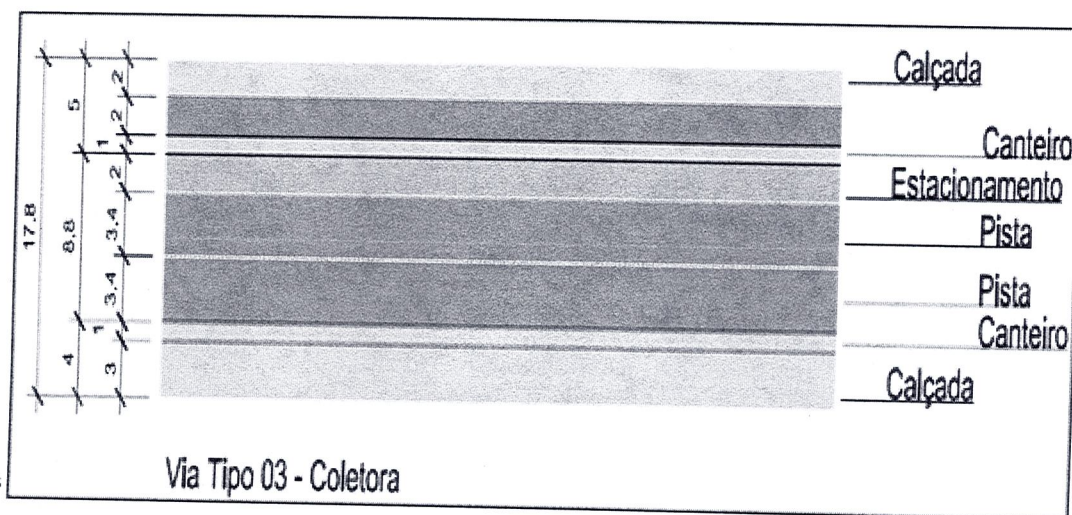
- c) Via Coletora 17,80m (dezessete metros e oitenta centímetros) de largura, 8,80m (oito metros e oitenta centímetros) de caixa de rolamento, sendo a faixa de estacionamento la-





PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**  
GABINETE DO PREFEITO

teral com 2,00 (dois metros) de largura em apenas um dos sentidos via, além de canteiros laterais com 1,00m (um metro), ciclofaixa com 2,00m (dois metros) de largura, calçada em um dos lados com 3,00m (três metros) de largura e do outro lado com 2,00 (dois metros) de largura, figura 03;



§ 2º Os projetos de parcelamento do solo submetidos à aprovação do Município, seja através de loteamento comum, loteamento de acesso controlado ou condomínio de lotes, que contemplem área de terras afetada pela diretriz viária definida no “Sistema Viário Principal Proposto”, deverão contemplar o tipo de via pré-estabelecido e o seu correto dimensionamento, conforme disposto neste artigo.

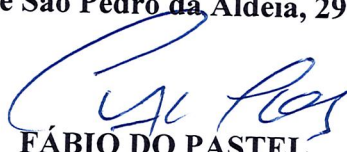
§ 3º Fica estabelecido que a diretriz, obrigatoriamente, deverá ser implementada pelo empreendedor no loteamento comum, loteamento de acesso controlado ou condomínio de lotes, à sua custa exclusiva e sem qualquer ônus para Município.

§ 4º O projeto de parcelamento do solo sobre as áreas de terras afetadas pela diretriz viária somente poderá ser aprovado se houver previsão da implantação da(s) via(s) pré-determinadas no “Sistema Viário Principal Proposto”.

**Art. 6º** Ficam mantidas as demais disposições da Lei Complementar nº 40, de 03 de fevereiro de 2005 e da Lei nº 1.829, de 16 de março de 2005.

**Art. 7º** Esta **Lei Complementar** entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia, 29 de dezembro de 2025.

  
FÁBIO DO PASTEL  
Carlos Fábio da Silva  
=Prefeito=