



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
GABINETE DO PREFEITO

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_/2023**

**DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 27/2011  
- CÓDIGO DE ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS**, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal **APROVOU** e eu **SANCIONO** a seguinte, **LEI**:

**Art. 1º** Altera o inciso I do art. 10 da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

**“Art. 10. (...)**

**II** - dimensões dos lotes - é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote, e indicada pela testada e a área mínima do lote, que será de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), exceto os que atendam ao art. 107, inciso II da Lei Complementar 004/2006;

**IX** – Para novos parcelamentos localizados na área urbana, o lote mínimo permitido é de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), tendo como testada mínima 8,00m (oito metros) e o uso exclusivamente residencial unifamiliar.

Parágrafo Único – O descrito no inciso IX, não poderá ser aplicado em loteamentos aprovados antes da publicação desta lei, nem em área de expansão urbana, nestes casos deverá ser respeitada a regra de área mínima estabelecida para a zona em que o lote esteja inserido.

**Art. 2º** Acrescenta o inciso VIII, com a criação da Zona Residencial ZR-8, altera a redação dos § 2º, § 3º, § 5º e § 6º, e acrescenta o § 8º, todos no art.13, da Lei Complementar nº 27/2011, da seguinte forma:

**“Art. 13 (...)**

**VII-Zona Residencial Oito - ZR-8.**

**§ 1º (...)**

**§ 2º** A Zona Residencial Dois - ZR-2 de limita-se pela poligonal iniciada na Rua Fernando de Noronha, seguindo a norte por esta (englobando apenas os lotes do Loteamento Extensão do Bosque) até a Avenida Rio Branco. Segue a oeste por



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
GABINETE DO PREFEITO

esta até a Rua Acre (Cinturão Verde). Segue a norte englobando o Condomínio Viverde II Rio das Ostras, o Condomínio Viverde I Rio das Ostras e o Loteamento Viverde III Rio das Ostras, até a Rua Duque de Caxias (Operário). Segue por esta a leste, Rua Dilma Madeira dos Santos, Rua Gualberto David Pereira até a Av. Amazonas. Segue a norte por esta até a Rua Daniel Carlos Vidal. Segue a leste por esta até a Rua Inajara. Segue a norte por esta até a Rua Bangu. Segue por esta a sul até a Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106. Segue por esta a leste até a Rua Sebastião Ribeiro de Souza. Segue por esta a oeste até a Av. Linda. Segue por esta a oeste até a Rua Jandira M. Pimentel. Segue por esta a oeste até a Rua Bento Costa Júnior. Segue por esta a norte até a Rod. Amaral Peixoto - RJ 106. Segue por esta a oeste até a Rua Fernando de Noronha, fazendo o fechamento desta poligonal. Excluem-se desta zona todos os lotes confrontantes com a Rua Rio Branco, Rua Acre (Cinturão Verde). Av. Brasil, Av. Amazonas, Av. Novo Rio das Ostras, Rua Bangu, Rua Inajara, Rod. Amaral Peixoto - RJ 106 e os lotes pertencentes à ZR7, ZR3, ZR1 e ZC.

§ 5º A Zona Residencial Cinco - ZR-5 delimita-se pela poligonal iniciada na Av. Costazul, seguindo a sul e a oeste pelo limite da ZUC 3 até a Rua Jeferson de Góes. Segue por esta a oeste até o Rio das Ostras, segue o Rio das Ostras a norte até a Rodovia Amaral Peixoto - RJ 106. Segue por esta até a Rua Belo Horizonte (Jardim Bela Vista). Segue por esta a leste contornando a ZUC1 até a Av. Costazul, fazendo o fechamento desta zona. Compreendendo também os Núcleos Urbanos 1 (Rocha Leão), 2 (Mar do Norte), e 3 (Cantagalo). Excluem-se desta zona todos os lotes pertencentes às ZUM 1, ZUM 2, ZUC 1, ZUC 3, ZUC 4 E APP (Boca da Barra), ZR-3, ZR-7, ZCS 1 e ZI 2,

§ 6º A Zona Residencial Seis – ZR 6 delimita-se pela poligonal iniciada a sul pela faixa que corresponde à ZCS 1 - Rodovia Amaral Peixoto RJ 106, a oeste com o Rio das Ostras, a norte com o Rio Jundiá seguindo pelos limites do Loteamento Residencial Praia Âncora até voltar a encontrar com a Rodovia Amaral Peixoto RJ 106, fazendo o fechamento da poligonal. Excluem-se desta zona todos os lotes pertencentes às ZCS 1, ZUM 1, ZUM 2 e ZUC 2 - Parque Natural dos Pássaros e ZR3.

§ 7º (...)

§ 8º A Zona Residencial Oito - ZR-8 - compreende os lotes residenciais dos loteamentos Alphaville Rio das Ostras e Terras do Contorno.“

**Art. 3º** Altera o art.14 da Lei Complementar N° 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
GABINETE DO PREFEITO

**“Art. 14** As Zonas de Comércio e Serviços – ZCS compreendem os lotes confrontantes ao longo de rodovias ou grandes eixos viários e suas marginais, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte e natureza, sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso.

**§ 1º.** A ZCS1 compreende a:

- I – Estrada Serramar;
- II – Rodovia Amaral Peixoto, no trecho compreendido entre a Ponte sobre o Rio das Ostras e a divisa com o Município de Macaé;
- III – Rodovia Engº Luiz Gonzaga Q. Tannus (Estrada do Contorno);
- IV – Rodovia Norival Martins da Cruz;
- V – Trecho urbano da Estrada Prof. Leandro Faria Sarzedas
- VI – Rodovia Amaral Peixoto, no trecho compreendido entre a Rua Maria L.M. Cordeiro (Nova Aliança) e a divisa com o Município de Casimiro de Abreu;
- VII – Trecho Núcleo Urbano 3 Cantagalo (início a oeste pela ROS-05, até chegar ao encontro com a ROS-101 (Praça de Cantagalo) seguindo pela ROS-101 até o limite do perímetro urbano.

**VIII – REVOGADO**

**§ 2º** A ZCS2 compreende a:

- I- Rodovia Amaral Peixoto, no trecho compreendido entre a Rua Maria L.M. Cordeiro (Nova Aliança) e a Ponte sobre o Rio das Ostras;” **(NR)**
- II- REVOGADO

**Art. 4º** Insere as alíneas “r”, “s”, “t” e “u” no inciso II do Art. 15 da Lei Complementar nº 27/2011 com a seguinte redação:

- s– Avenida Europa (Loteamento Alphaville rio das Ostras)
- t – Rua Pompeu Correa da Gama (Loteamento Jardim Mariléa)
- u – Rua Resende (Loteamento Jardim Mariléa)
- v - Rua Madre Paulina (Village Rio das Ostras)

**Art. 5º** Altera a redação do inciso II do art. 16, da lei complementar 27/2011, passando a vigorar da seguinte forma:

**“Art. 16 (...)**

II - Zona Industrial Dois – ZI-2 - correspondente a área do loteamento Bairro Imperial, e os lotes inseridos numa faixa de 300 m (trezentos metros) da Rodovia RJ –106, entre a Estrada da Praia (Rua Albano D. Guimarães) em Mar do Norte e a Avenida “1”, no Balneário das Garças e a área vizinha a ZEN, trecho entre a estrada Cláudio Ribeiro (ROS 101), A zen, o rio Imboassica e o limite da zona Urbana, de acordo com o mapa de zoneamento anexo que substitui o Anexo I da Lei Complementar nº 27/2011”. **(NR)**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 6º** Altera a redação do *caput* do artigo 21, da Lei complementar 27/2011, passando a vigorar da seguinte forma:

**“Art. 21.** A área mínima do lote é fixada em 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) na área urbana e em 420m<sup>2</sup> (quatrocentos e vinte metros quadrados) na área de expansão urbana.”

**Art. 7º.** Insere os §1º e 2º no inciso III do Art. 29 da Lei Complementar nº 27/2011 com a seguinte redação:

**“Art. 29 (...)**

**III - (...)**

**§1º**As atividades industriais realizadas de forma artesanal por Microempreendedor Individual – MEI – serão classificadas como comércio local.

**§ 2º** São considerados artesanais a fabricação de produtos para venda direta ao consumidor em pequena escala, como produção de pães, doces, bijuterias, estampania, objetos de decoração, vestuário sob medida”. **(NR)**

**Art. 8º** Altera a redação do *caput* do art. 36, da Lei Complementar nº 27/2011, passando a vigorar da seguinte forma:

**“Art. 36.** Na construção de edificações não residenciais nas Zonas de Comércio e Serviço 1 e 2 (ZCS1, ZCS2) os limites impostos de taxa de ocupação e afastamentos laterais e fundos, desta Lei, se darão a partir da altura de 10,00 (dez) metros, sendo mantido obrigatório o afastamento mínimo frontal e de divisa com outra zona”. **(NR)**

**Art. 9º** Altera a redação dos § 1º, do art. 39, da Lei Complementar nº 27/2011, passando a vigorar da seguinte forma:

**“Art.39. (...)**

**§ 1º** Nas Zonas de Uso Misto – ZUM 1 e ZUM 2, quando a edificação for de uso misto, esta terá a altura máxima de 25.00m, com o último pavimento sendo de cobertura com ocupação máxima de 60% do pavimento imediatamente inferior.” **(NR)**

**Art. 10** Insere o §3º no Art. 40 da Lei Complementar nº 27/2011 com a seguinte redação:

**“Art.40. (...)**

**§3º** Será permitido o uso de mais um pavimento, de no máximo 3,00 metros de altura, sem computar na taxa de ocupação, desde que a via tenha, no mínimo, 12,00 metros de largura total com 2,00m de calçada, e seja dotada de rede de abastecimento de água e de esgoto.

**Art. 11** Altera o art. 42 e seu inciso I, da Lei Complementar nº 27/2011, passando a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 42.** O Pavimento de Uso Comum (PUC), não terá sua altura computada para efeito do cálculo dos afastamentos e na altura total da edificação para cálculo da taxa de ocupação, desde que:

**I-** Constitua parte integrante das áreas comuns da edificação, podendo abrigar dependências de serviço e apoio ao uso principal, atividades de lazer e



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
GABINETE DO PREFEITO

recreação, de administração, de estacionamento e de acomodações de zelador;  
” (NR)

**Art. 12.** Altera o *caput* do art. 43 da Lei Complementar nº 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

“**Art. 43.** Em todo o município deverá ser obedecido os afastamentos expressos na tabela desta Lei. ” (NR)

**Art.13.** Altera o *caput do* art. 44, da Lei Complementar nº 27/2011, passado a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 44.** As edificações em lotes confrontantes às estradas municipais, estaduais e federais, obedecerão ao afastamento mínimo de 3.00m (três metros), com exceção para ZCS 1, ZI 2 e ZEU, que terão afastamento frontal mínimo de 5.00m (cinco metros). ” (NR)

**Art. 14.** Altera a redação do inciso I e acrescenta o inciso III, no art. 45, da Lei Complementar nº 27/2011, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 45 (...)**

I - destinado exclusivamente para estacionamento e compartimentos voltados à manutenção da edificação: respeitando a taxa de permeabilidade e o afastamento frontal de acordo com a Tabela I; (NR)

II - (...);

III - o semienterrado deverá atender à ocupação da divisa determinada no art. 46 da Lei Complementar nº 27/2011.”

**Art. 15.** Altera a redação dos § 1º, § 2º, § 4º e §5º do art. 46 da Lei Complementar nº 27/2011, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 46 -**.....

**§ 1º.** Nas Zonas Residenciais e ZUC’s, fica permitida a construção sobre as divisas laterais e fundos nas condições das alíneas deste parágrafo, desde que para fins residenciais e que atenda às dimensões dos prismas de ventilação e iluminação constante no Código de Obras, respeitado o afastamento frontal mínimo para a zona.” (NR)

“**§ 2º** Fica permitida nas ZCS1 e ZCS2, a taxa de ocupação e a ocupação das divisas livre até a altura de 10.00m (dez metros), exclusivamente na parte da edificação destinada a uso não residencial, desde que respeitando o afastamento nas divisas com as ZR’s e a ZC, e o frontal constante da Tabela I desta Lei.” (NR)

**§ 3º (...)**

“**§ 4º** Fica permitida nas ZUM 1 e 2, a taxa de ocupação livre até a altura de 8.00 (oito) metros, quando este pavimento destinado exclusivamente a atividade não residencial, respeitando o afastamento frontal constante da



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
GABINETE DO PREFEITO

tabela I desta Lei e o caput deste parágrafo a partir da altura de 8,00 (oito) metros.”(NR)

**§ 5º revogado**

**Art. 16.** Altera a redação dos § 1º e do inciso II do § 4º e acrescenta o inciso IV no § 4º, todos os do art. 51, da Lei Complementar nº 27/2011, passando a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 51. (...)**

**§ 1º** Excetuam-se da necessidade de vagas de estacionamento as edificações não residenciais inseridas na ZCS2 e que tenham no máximo 600m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).

**§ 4º (...)**

**I-(...)**

**II-Edificação comercial, serviço, institucional ou industrial:** As vagas poderão ocupar o afastamento frontal, desde que seja feito o recuo da calçada, obedecendo à largura mínima de dois metros, e que não seja menor da que está:

- a)** implantada no local;
- b)** informada na planta aprovada do loteamento.

**IV** - os acessos ao interior do lote deverão ter largura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) e estar fora do raio de curvatura do lote, devendo, no mínimo, distar 3,00m (três metros) do bordo do alinhamento da testada que compõe a esquina do lote.” **(NR)**

**Art. 17.** Altera a redação do art. 57, da Lei Complementar 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

**“Art. 57.** Para os lotes de esquina, em qualquer zona, impõem-se afastamentos frontais mínimos de ambas as ruas que compõem a esquina, de acordo com o indicado no zoneamento das ruas confrontantes.

**Art. 18.** Altera a redação do art. 58, da Lei Complementar 27/2011, que passa a ter a seguinte redação:

**“Art. 58.** Nas zonas de uso misto 1 e 2 (ZUM 1. ZUM 2) as edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial impõem-se, quando da utilização da altura máxima permitida 18m (dezoito metros), a utilização de apartamento de cobertura, respeitando os afastamentos mínimos de plano de fachada de 5,00m (cinco metros) do alinhamento externo do prédio, inclusive a varanda.

**Art. 19.** Revoga a redação do art. 59 da Lei Complementar 27/2011.

**“Art. 59. Revogado”**

**Art. 20.** Inclui a linha referente a ZR8 na Tabela I, da Lei Complementar nº 27/2011, com a seguinte redação:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
GABINETE DO PREFEITO

**ZONEAMENTO MUNICIPAL - TABELA I**

ZONAS	USOS PERMITIDOS	LOT E MÍN. (M <sup>2</sup> )	TEST. MÍN. (M)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (M)	OBSERVAÇÃO
RESIDENCIAL 8 (ZR 8) AFASTAMENTO FRONTAL 3,00 M	- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	200	8	60%	12 m	Garagem até 20 m <sup>2</sup> , não será computada na Taxa de Ocupação.

**Art. 21.** Dá nova redação a coluna Observação da Tabela I, que passa a ter a seguinte redação:

“Liberado acréscimo de pavimento técnico com altura máxima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) limitado a 20% da área do pavimento tipo.”

**Art. 22.** Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando expressamente o inciso II do § 2º, do art. 14, a alínea “b” do inciso I, do art. 29, todos da Lei Complementar nº 27/2011.

Rio das Ostras, de de 2023.

**MARCELINO CARLOS DIAS BORBA**  
Prefeito do Município de Rio das Ostras



ANEXO ÚNICO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_/2022

Novo ANEXO I da Lei Complementar nº 27/2011

