



[Handwritten signature]

MENSAGEM Nº 090/2025

Pirai, 27 de novembro de 2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Nobres Vereadores.

Tenho a elevada honra de encaminhar a Vossa Excelência e aos seus nobres pares, Projeto de Lei que objetiva alterar o dispositivo da Lei Complementar nº 28, de 12 de dezembro de 2011, que fixa normas de Parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Pirai.

Tal medida visa atender a demanda detectada pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação, em virtude das inúmeras consultas feitas por proprietários de áreas no Município, quando do apresentação de projetos de loteamentos quanto ao percentual que deverá ser assegurado a municipalidade, visto que na maioria das vezes impedem uma melhor utilização do terreno, bem como, inviabiliza que a administração Pública promova benfeitorias no loteamento.

A alteração proposta assegura que o valor correspondente aos 15% (quinze por cento) do loteamento, sejam revertidos na destinação por parte do loteador de outra área de interesse público de valor correspondente ou ainda que sejam convertidos em benfeitorias devidamente avaliadas pela Comissão de Avaliação Imobiliária Municipal, que após o referido laudo de avaliação opinará pela substituição da área a ser destinada ao município.

Entendemos que a alteração proposta, ofertará condições para o crescimento urbano de forma ordenada, propiciando que ao longo dos próximos anos o nosso Município seja agraciado com a instalação de novos núcleos habitacionais, empresas e unidades comerciais para atender as necessidades da nossa população.

Face ao exposto, contando como de costume, com a atenção e a parceria desta Casa de Leis, esperamos a aprovação do presente Projeto, na forma proposta, aproveitando a oportunidade para mais uma vez renovar junto a Vossa Excelência e aos seus ínclitos pares, nossos protestos de profunda admiração e elevada consideração.

Atenciosamente,


LUIZ FERNANDO DE SOUZA
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
MOACIR GONÇALVES DA ROCHA JUNIOR
Presidente da Câmara Municipal de Pirai
PIRAÍ - RJ.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2025

**Altera a Lei Complementar nº 28,
de 12 de dezembro de 2011, e dá
outras providências.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAI,

Art. 1º - O artigo 18 da Lei Complementar nº 28, de 12 de dezembro de 2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18 – No projeto de loteamento, pelo menos 15% (quinze por cento) da área total do loteamento serão destinados a equipamentos urbanos e comunitários ou a outros usos públicos, a critério da Prefeitura Municipal.

§ 1º – O loteador poderá propor ao Município a indicação de outra área situada fora do perímetro do projeto de loteamento, desde que essa área seja equivalente, superior ou proporcional ao percentual previsto no caput deste artigo, devendo seu valor ser previamente avaliado pela Comissão de Avaliação Imobiliária Municipal.

§ 2º – O loteador poderá, ainda, propor que o percentual estabelecido no art. 18 seja convertido em benfeitorias, as quais deverão possuir valor equivalente ao da área que seria destinada à institucionalização, após análise prévia da Comissão de Avaliação Imobiliária Municipal.

§ 3º – As propostas previstas nos parágrafos anteriores, serão analisadas considerando além do valor do imóvel ou das benfeitorias públicas, o interesse público, sendo a decisão final proferida pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após manifestação das Secretarias competentes.

§ 4º - As áreas destinadas às vias de circulação, às faixas de domínio eventualmente necessárias, e as praças de recreação, não estão incluídas neste percentual”

Art. 2º - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.





CMP - PIRAI-RJ
Processo nº 1151
Rúbrica 8 Fls 04

Prefeitura Municipal de Pirai
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

MEMORANDO

À: Procuradoria-Geral do Município

De: Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Assunto: Solicitação de análise e proposta de modificação de artigo 18 da Lei Complementar nº 28 de Dezembro de 2011.

Senhor(a) Procurador(a)-Geral,

Considerando a necessidade de adequação do marco legal vigente às demandas administrativas e às novas diretrizes de gestão adotadas por esta Municipalidade, solicita-se a gentileza de proceder à análise jurídica e elaboração de minuta para emenda ao Artigo 18 da Lei Complementar nº 28/2011, que dispõe sobre:

Art. 18 da Lei Complementar nº 28, de dezembro de 2011, onde o texto original descreve que, “No projeto de loteamento, pelo menos 15 % (quinze por cento) da área total do loteamento serão destinados a equipamentos urbanos e comunitários ou a outros usos públicos, a critério da Prefeitura Municipal”. Onde essa passara a ter acrescido em suas descrições o texto a seguir:

Art. 18 - No projeto de loteamento, pelo menos 15 % (quinze por cento) da área total do loteamento serão destinados a equipamentos urbanos e comunitários ou a outros usos públicos, a critério da Prefeitura Municipal. “Podendo o loteador propor ao Município outra área fora da área parcelada (desde que a área seja proporcional, igual ou superior, sendo seu valor precificado equivalente) ou propor ainda que esse percentual seja convertido em benfeitorias que deverão também possuir valoração igual ao da área que deveria ser institucionalizada.”

Essa avaliação será feita pela comissão de Avaliação Imobiliária da Prefeitura.

Parágrafo único - As áreas destinadas às vias de circulação, às faixas de domínio eventualmente necessárias e às praças e recreação, não estão incluídas neste percentual.

A presente solicitação decorre das seguintes justificativas:

1. O referido artigo, em sua redação atual, tem gerado dificuldades operacionais e interpretações divergentes no âmbito da Administração;
2. A alteração possibilitará maior segurança jurídica e eficiência administrativa, além de promover o pleno atendimento ao interesse público.

Diante do exposto, solicita-se que a Procuradoria-Geral avalie a viabilidade jurídica e, sendo possível, elabore minuta contendo a redação sugerida para modificação do referido dispositivo legal, para posterior encaminhamento ao Chefe do Poder Executivo e demais trâmites legislativos.

Sem mais para o momento, renovamos votos de estima e consideração.

Atenciosamente.

Alexsandro Sena Silva

Secretário Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação
Mat.: 12.979CMP - PIRAI-RJ
Processo nº 1151
Rúbrica AD 0412

Piraí, na data da assinatura

Documento assinado eletronicamente por **Alexsandro Sena Silva**, **Secretário Municipal**, em 19/11/2025, às 15:46, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://medioparaiba.sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **00568648** e o código CRC **FEE9851A**.

Referência: Processo nº PIR-020215/000201/2025

SEI nº 00568648

Rua Bulhões de Carvalho nº 465, - Bairro Centro, Piraí/RJ, CEP 27175-000
Telefone:

LEI COMPLEMENTAR Nº 28, de 12 de dezembro de 2011.

CMP - PIRAI-RJ
Processo nº 1151
Rúbrica X Fls 05

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Pirai.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAI aprova e eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º - Para efeitos da presente lei, adotam-se as seguintes definições:

I - ALINHAMENTO - linha projetada, locada ou indicada pela Prefeitura Municipal, para marcar o limite entre o lote de terreno e o logradouro público.

II - ALVARÁ - licença administrativa para realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade.

III - ÁREA DE ESTACIONAMENTO - espaço reservado para o estacionamento de um ou mais veículos, com acesso(s) a logradouro(s) público(s), podendo ser aberto ou fechado, coberto ou descoberto.

IV - ÁREA LIVRE - espaço descoberto, sem edificações ou construções, dentro dos limites de um lote.

V - ÁREA NÃO EDIFICÁVEL - área na qual a legislação em vigor nada permite construir.

VI - ÁREA DE RECREAÇÃO - toda parte da superfície do Município destinada à recreação pública, como jardins, parques, praças e lagos.

VII - ÁREA URBANA - área cujo perímetro está definido em lei específica e cuja ocupação se faz, em geral, de forma contínua.

V - parecer do Órgão municipal responsável quanto à possibilidade de coleta e destinação de esgotos.

VI - parecer do Órgão municipal responsável quanto à possibilidade de coleta e destinação de resíduos sólidos.

- 1o - No caso de impossibilidade de atendimento de quaisquer dos serviços referidos nos incisos IV, V e VI, deste artigo, o loteador deverá apresentar solução alternativa e esta será apreciada pelas autoridades competentes.
- 2o - A aceitação, recusa ou alteração de proposta de loteamento apresentada na solicitação de diretrizes básicas será resolvida com base no previsto no Art. 15 desta Lei.
- 3o - A aceitação de proposta de loteamento apresentada na solicitação de diretrizes básicas não implica, necessariamente, em aprovação do respectivo projeto de loteamento.

Art. 17 - As dimensões mínimas permitidas nas pranchas de desenho a serem apresentadas serão as correspondentes ao formato A3 da ABNT.

Art. 18 - No projeto de loteamento, pelo menos 15 % (quinze por cento) da área total do loteamento serão destinados a equipamentos urbanos e comunitários ou a outros usos públicos, a critério da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único - As áreas destinadas às vias de circulação, às faixas de domínio eventualmente necessárias e às praças e recreação, não estão incluídas neste percentual.

Art. 19- As áreas de praças e recreação, para cada loteamento, não poderão ser inferiores a 6 % (seis por cento) da área total.

Art. 20 - As áreas determinadas nos artigos 18 e 19 não poderão ser estabelecidas em terrenos com condições inadequadas à edificação.

Art. 21 - Em atendimento às indicações dos artigos anteriores, o loteador organizará o projeto em 05 (cinco) vias impressas e uma via em meio digital, e o submeterá à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão negativa de impostos e ônus reais.