ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Mangaratiba

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGARATIBA ESTADO DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA 02 32

Ao Expediente p/Leitura
Em 14 ABR 2026
Presidente

PROJETO DE LEI Nº 16 /2026

"DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO DE UMA LEI DE INCENTIVO À PINTURA DAS CASAS EM CORES ESPECÍFICAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O Prefeito Municipal de Mangaratiba, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI:

Capítulo I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º Esta lei estabelece normas para a padronização, conservação, harmonização estética e ordenamento visual das fachadas e edificações situadas no município de Mangaratiba.

Art. 2º Para os fins desta lei, considera-se:

I – fachada: a parte externa visível da edificação voltada para logradouro público;

II – ordenamento visual urbano: conjunto de medidas destinadas à harmonização arquitetônica e estética do ambiente urbano;

III – conservação: manutenção da edificação em condições adequadas de segurança, higiene e apresentação visual.

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGARATIBA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA
03

Capítulo II

Das obrigações dos proprietários e do padrão estético

Art. 3º Os proprietários, possuidores ou responsáveis por imóveis urbanos deverão manter suas edificações:

I – em adequado estado de conservação estrutural;

II – com revestimento externo concluído;

III – livres de deterioração visível que comprometa a estética urbana;

IV – com pintura ou acabamento externo em conformidade com as diretrizes estabelecidas nesta lei e em regulamento próprio.

Art. 4º Fica instituído o padrão municipal preferencial de identidade visual urbana, com as seguintes diretrizes:

I – utilização da cor branca como tonalidade predominante nas fachadas das edificações;

II – utilização da cor azul marinho em portas, janelas, molduras e demais elementos decorativos ou arquitetônicos;

III – preservação da harmonia arquitetônica e valorização da paisagem urbana, especialmente em áreas de interesse turístico.

§1º O padrão previsto neste artigo terá caráter preferencial e orientativo, podendo o poder executivo estabelecer sua obrigatoriedade em:

I – áreas históricas;

II – regiões turísticas;

III – orla marítima;

IV – zonas especiais definidas em regulamento.

§2º Poderá o proprietário requerer autorização para utilização de padrão diverso, através de processo administrativo, desde que demonstrada compatibilidade estética e aprovação do setor de licenciamento de obras.

§3º O poder executivo poderá instituir programa de incentivo à adesão ao padrão estabelecido, inclusive mediante:

I – campanhas educativas;

II – benefícios fiscais previstos em lei específica;

III – apoio técnico para adequação estética.

Art. 5º É vedada a manutenção de edificações abandonadas ou com fachada inacabada que comprometa a paisagem urbana e o interesse coletivo.

Capítulo III

Da fiscalização

Art. 6º Compete ao poder executivo municipal, por meio dos órgãos competentes:

I – fiscalizar o cumprimento desta lei;

II – notificar os responsáveis para regularização;

III – aplicar sanções administrativas previstas na legislação municipal vigente.

Art. 7º As sanções observarão o devido processo administrativo e poderão incluir:

I – advertência;

II – multa;

III – outras medidas previstas no código de obras e no código de posturas.

Capítulo IV

Dos instrumentos de incentivo

Art. 8º O poder executivo poderá instituir programas de incentivo à melhoria estética urbana, inclusive:

I – campanhas educativas;

II – programas de apoio técnico;

III – integração com instrumentos de compensação ambiental previstos no código ambiental municipal.

Capítulo V

Das disposições finais

Art. 9º A regulamentação desta lei caberá ao poder executivo no prazo de até 90 (noventa) dias.

Art. 10 Esta lei será aplicada em consonância com:

I – a lei orgânica do município;

II – o código de obras (lei nº 550/2013);

III – o código de posturas (lei nº 03/1977);

IV – o código de meio ambiente (lei nº 1.209/2019).

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGARATIBA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA
06

Art. 11 esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Mangaratiba, 08 de Abril de 2026.

Cecília Cabral

Vereadora - Autora

Justificativa

Considerando o disposto no art. 30, I, da constituição federal, que estabelece competir aos municípios legislar sobre assuntos de interesse local;

Considerando que a padronização cromática urbana constitui instrumento legítimo de valorização paisagística, identidade cultural e desenvolvimento turístico sustentável, conforme autorizado pelos arts. 30, I e VIII, e 182 da constituição federal;

Considerando o disposto no art. 30, VIII, da constituição federal, que atribui aos municípios a promoção do adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso e ocupação do solo urbano;

Considerando o disposto no art. 182 da constituição federal, que determina que a política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

Considerando o disposto no art. 225 da constituição federal, que assegura a todos o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, compreendendo o meio ambiente natural e artificial;

Considerando os arts. 1º, 12 e 19, incisos I, XVI e XVII, da lei orgânica do município de mangaratiba, que asseguram a autonomia municipal, a competência legislativa local e o poder de disciplinar normas de edificação e ordenamento territorial;

Considerando o art. 232 da lei orgânica municipal, que impõe ao poder público o dever de proteger o meio ambiente no âmbito municipal;

Considerando a lei complementar municipal nº 27/2013 (código de obras), que estabelece normas relativas à manutenção, conservação e segurança das edificações;

Considerando a lei municipal nº 03/1977 (código de posturas), que disciplina deveres de conservação, higiene e preservação da estética urbana;

Considerando a lei municipal nº 1.209/2019 (código de meio ambiente), que reconhece a proteção da paisagem urbana como elemento integrante da política ambiental municipal;

O presente projeto de lei visa fortalecer a política urbana municipal, promover a valorização paisagística, preservar a identidade arquitetônica e assegurar o cumprimento da função social da cidade, em estrita observância aos princípios constitucionais, à autonomia municipal e às normas urbanísticas vigentes.

A proposição respeita o princípio da legalidade, não cria obrigação desproporcional, não invade competência privativa do executivo e harmoniza-se com a legislação municipal já existente, reforçando instrumentos de fiscalização e ordenamento urbano.

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGARATIBA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA
09

JUSTIFICATIVA JURÍDICA

"Projeto de Lei – Política Municipal de Harmonização Paisagística e Valorização Turística de Mangaratiba. "

O presente Projeto de Lei encontra amparo no ordenamento jurídico pátrio, observando rigorosamente os princípios da legalidade, da competência legislativa municipal e da supremacia do interesse público, estando plenamente alinhado às normas constitucionais, à Lei Orgânica do Município de Mangaratiba e à legislação municipal correlata.

CONSIDERANDO que a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 estabelece, em seu

"Art. 30, I – Compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local",

Conferindo competência legislativa plena ao Município para disciplinar matérias urbanísticas e estéticas de âmbito local;

CONSIDERANDO que a Constituição Federal dispõe, ainda, em seu

"Art. 30, VIII – Compete aos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano",

Autorizando a edição de normas relativas ao ordenamento urbano e à organização estética do território municipal;

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGARATIBA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA
10

CONSIDERANDO o disposto no art. 182 da Constituição Federal, a política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, sendo o ordenamento visual e paisagístico elemento integrante da função social da cidade;

CONSIDERANDO que o art. 225 da Constituição Federal – Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, abrange o meio ambiente artificial e a paisagem urbana como bens juridicamente protegidos;

CONSIDERANDO que a Lei Orgânica do Município de Mangaratiba dispõe em seu art. 1º, O Município de Mangaratiba é pessoa jurídica de direito público interno, dotado de autonomia política, administrativa e financeira, assegurando autonomia normativa para disciplinar políticas públicas urbanísticas;

CONSIDERANDO que a mesma Lei Orgânica estabelece em seu art. 12 no exercício de sua autonomia, o Município editará leis e demais atos normativos para atender ao bem-estar do seu povo, fundamentando a adoção de normas voltadas à melhoria da qualidade urbana;

CONSIDERANDO o disposto no art. 19, I, compete ao Município legislar sobre assuntos de interesse local, que reafirma a competência constitucional municipal;

CONSIDERANDO que o art. 19, XVI, compete ao Município planejar e controlar o uso, o parcelamento e a ocupação do solo urbano, autoriza o estabelecimento de regras relacionadas à organização e harmonização territorial;

CONSIDERANDO que o art. 19, XVII, compete ao Município estabelecer normas de edificação e limitações urbanísticas convenientes à ordenação do seu território, confere base jurídica direta para a regulamentação de padrões construtivos e de apresentação externa das edificações;

CONSIDERANDO que o art. 232 da Lei Orgânica do Município, assegura a todos o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo, inclui a proteção da paisagem urbana como dever institucional;

CONSIDERANDO que a Lei Complementar Municipal nº 27/2013 (Código de Obras) estabelece normas relativas à conservação, segurança e manutenção das edificações, conferindo ao Município poder de fiscalização e imposição de medidas corretivas;

CONSIDERANDO que a Lei Municipal nº 03/1977 (Código de Posturas) prevê deveres de conservação dos imóveis e preservação da estética urbana, constituindo exercício do poder de polícia administrativa;

CONSIDERANDO que a Lei Municipal nº 1.209/2019 (Código Ambiental) reconhece a proteção do meio ambiente artificial e da paisagem urbana como dever do Poder Público Municipal;

CONSIDERANDO, por fim, que o Município de Mangaratiba possui relevante vocação turística, sendo a organização visual e a harmonia arquitetônica fatores determinantes para o desenvolvimento econômico sustentável, valorização imobiliária e promoção do bem-estar coletivo;

I – DA BASE CONSTITUCIONAL

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGARATIBA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA
12
362

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 confere competência legislativa aos Municípios para disciplinar matérias urbanísticas, ambientais e de interesse local, nos seguintes termos:

"Art. 30, I – Compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local. "

O dispositivo estabelece a competência legislativa primária municipal para disciplinar temas relacionados à organização urbana, ordenamento territorial e estética municipal, sobretudo quando voltados ao interesse coletivo.

"Art. 30, VIII – Compete aos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. "

Tal previsão constitucional legitima a edição de normas que disciplinem padrões urbanísticos, incluindo aspectos construtivos e paisagísticos das edificações.

"Art. 182 – A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. "

O ordenamento estético e urbanístico integra o conceito de função social da cidade, especialmente em municípios com vocação turística.

"Art. 225 – Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida..."

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGARATIBA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA
13

A paisagem urbana integra o conceito jurídico de meio ambiente, abrangendo o meio ambiente artificial, conforme consolidado na doutrina e jurisprudência.

Dessa forma, o Projeto de Lei encontra respaldo constitucional direto e inequívoco.

II – DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE MANGARATIBA

(Lei Orgânica do Município – atualizada até outubro de 2024)

A autonomia legislativa municipal encontra previsão expressa na Lei Orgânica:

"Art. 1º – O Município de Mangaratiba é pessoa jurídica de direito público interno, dotado de autonomia política, administrativa e financeira. "

A autonomia municipal autoriza a edição de normas urbanísticas próprias.

"Art. 12 – No exercício de sua autonomia, o Município editará leis e demais atos normativos para atender ao bem-estar do seu povo. "

O dispositivo consagra o poder normativo local para políticas públicas urbanas.

"Art. 19, I – Compete ao Município legislar sobre assuntos de interesse local. "

Reafirma a competência prevista no art. 30, I, da Constituição Federal.

"Art. 19, XVI – Compete ao Município planejar e controlar o uso, o parcelamento e a ocupação do solo urbano. "

Constitui fundamento direto para disciplinar padrões construtivos e organização territorial.

"Art. 19, XVII – Compete ao Município estabelecer normas de edificação e limitações urbanísticas convenientes à ordenação do seu território. "

Este dispositivo confere base legal específica para normatização de fachadas, padrões construtivos e ordenamento visual urbano.

No capítulo ambiental da Lei Orgânica:

"Art. 232 – O Município assegurará a todos o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo. "

A proteção da paisagem urbana integra o dever constitucional e orgânico de proteção ambiental.

III – DO CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO

(Lei Complementar Municipal nº 27/2013)

O Código de Obras disciplina padrões construtivos e deveres de conservação das edificações, prevendo:

- obrigação de manutenção das edificações em condições adequadas de segurança e conservação;
- possibilidade de fiscalização municipal;

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGARATIBA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA
15

• imposição de medidas corretivas e sanções administrativas.

Os dispositivos relativos à conservação das edificações e à regularidade das construções fundamentam juridicamente a exigência de manutenção e padronização estética das fachadas, como instrumento de ordenamento urbano.

IV – DO CÓDIGO DE POSTURAS

(Lei Municipal nº 03/1977)

O Código de Posturas estabelece normas de polícia administrativa urbana, incluindo:

• dever de conservação dos imóveis;

• preservação da higiene e da estética urbana;

• poder de fiscalização municipal.

Os dispositivos referentes à manutenção e conservação de imóveis legitimam a atuação do Município para coibir degradação visual e abandono de fachadas.

V – DO CÓDIGO AMBIENTAL DO MUNICÍPIO

(Lei Municipal nº 1.209/2019)

O Código Ambiental Municipal estabelece que o meio ambiente compreende também o meio ambiente artificial e urbanístico, prevendo:

• proteção da paisagem como elemento ambiental;

• instrumentos de compensação ambiental;

• dever do Poder Público de promover qualidade ambiental urbana.

A disciplina estética urbana encontra respaldo na concepção ampliada de meio ambiente, sendo legítima a adoção de medidas voltadas à melhoria da paisagem urbana.

CONCLUSÃO JURÍDICA

À luz da Constituição Federal, da Lei Orgânica do Município de Mangaratiba, do Código de Obras, do Código de Posturas e do Código Ambiental Municipal, verifica-se que:

O Município detém competência legislativa plena para disciplinar ordenamento territorial e normas urbanísticas;

A proteção da paisagem urbana integra o conceito jurídico de meio ambiente;

A disciplina estética e construtiva das fachadas constitui instrumento legítimo de política urbana;

O Projeto de Lei observa os princípios da legalidade, razoabilidade, proporcionalidade e interesse público.

Diante disso, conclui-se que a proposição legislativa encontra sólido amparo jurídico-constitucional e orgânico, estando apta à regular tramitação no âmbito do Poder Legislativo Municipal.