

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS DECRETOU E EU SANCIONO A SEGUINTE:

LEI Nº 5.393 DE 25 DE MAIO DE 1998.

TÍTULO I - PRINCÍPIOS BÁSICOS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO

Art. 1º A Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis, como um dos instrumentos da política de seu desenvolvimento sustentável, deve assegurar a plena realização das funções sociais, econômicas e ambientais do mesmo e garantir o exercício do direito de cidadania e o bem estar de seus habitantes, mediante:

I - Adequada distribuição especial da população, das atividades sócio-econômicas e dos equipamentos urbanos e comunitários;

II - Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

III - Integração e complementação das atividades urbanas e rurais;

IV - Proteção, preservação e recuperação das áreas urbanas e das rurais;

V - Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente;

VI - Proteção, preservação e recuperação do patrimônio, histórico, Artístico, cultural, natural e paisagístico;

VII - Controle do uso e ocupação do solo de modo a evitar:

a) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

b) o parcelamento do solo e a edificação excessivos com relação aos equipamentos urbanos e comunitários existentes;

c) a ociosidade, sub-utilização ou não utilização do solo urbano edificável;

d) o bloqueio do campo visual em paisagem de notável beleza cênica;

e) a falta de alinhamento das edificações.

VIII - Definição de índices urbanísticos de controle dos usos e densidade de ocupação do solo;

IX - Adoção das recomendações da Carta Geotécnica;

X - Hierarquização do sistema viário.

TÍTULO II - DA DIVISÃO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

Art. 2º Para o cumprimento dos objetivos enunciados nesta Lei, o Município se divide em Zonas, que são parcelas amplas do território municipal diferenciadas pelas características gerais de uso e ocupação do solo.

Art. 3º Ficam instituídas as seguintes Zonas:

I - Rural (ZRL);

II - Rururbana (ZRB);

III - Urbana (ZRU);

IV - Proteção Especial (ZPE).

Art. 4º As Zonas são subdivididas em Setores, os quais são definidos como parcelas do território correspondentes a logradouros e manchas aos quais são atribuídos índices e

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

parâmetros urbanísticos segundo a intensidade dos diversos usos e atividades econômicas, sociais e culturais.

Parágrafo único. O uso, parcelamento e ocupação do solo nos Setores obedecem aos parâmetros determinados nos Quadros de Parâmetros de Ocupação, de Parcelamento e de Usos e Atividades constantes da presente Lei como [Anexo V](#), [VI](#) e [VIII](#).

Art. 5º A divisão do território municipal em Zonas e Setores, harmoniza-se com a divisão administrativa em bairros, quarteirões e distritos e com as demais legislações.

Parágrafo único. São partes integrantes desta Lei os mapas de Zoneamento Geral do Município e dos Setores, Anexos I e II, que determinam a localização das Zonas e dos Setores.

CAPÍTULO II - DA ZONA RURAL

Art. 6º A Zona Rural compreende áreas destinadas à produção agropecuária, a agroindústria e outras atividades e serviços conexos.

Art. 7º As regras de parcelamento para a Zona Rural estão sujeitas à Legislação Federal pertinente, não eximindo o proprietário da aprovação junto ao Município das benfeitorias e/ou construções, ouvida sempre a Comissão Permanente de que trata o [art. 112](#).

Parágrafo único. As construções e seus respectivos usos serão compatíveis com o disposto no art. 6º.

CAPÍTULO III - DA ZONA RURURBANA

Art. 8º A Zona Rururbana compreende áreas com características mistas de ocupação, mesclando atividades da agropecuária e da agroindústria com atividades urbanas.

Art. 9º A Zona Rururbana é subdividida em:

- I** - Setor Rururbano 1 (SRU 1);
- II** - Setor Rururbano 2 (SRU 2);
- III** - Setor Rururbano 3 (SRU 3);
- IV** - Setor Rururbano 4 (SRU 4);
- V** - Setor Rururbano 5 (SRU 5);
- VI** - Setor de Atividades Rururbano (SAR).

§ 1º Setor Rururbano (SRU) é aquele caracterizado pela mescla de atividades urbanas e rurais, subdividindo-se em classes Setor Rururbano 1 (SRU 1) e Setor Rururbano 2 (SRU 2), Setor Rururbano 3 (SRU 3), Setor Rururbano 4 (SRU 4) e Setor Rururbano 5 (SRU 5) neste último, dando-se parâmetros no caso de baixa de atividade rural, de acordo com parâmetros específicos constantes dos Quadros de Parâmetros de Ocupação, de Parcelamento e de Usos e Atividades, [Anexo V](#), [VI](#) e [VIII](#), em função das características locais.

§ 2º Setor de Atividades Rururbano (SAR) é o eixo ou núcleo de atividades de comércio, serviços e indústria de até Classe B, na Zona Rururbana.

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

CAPÍTULO IV - DA ZONA URBANA

Art. 10. A Zona Urbana compreende áreas já comprometidas com a ocupação urbana e com a sua expansão.

Art. 11. A Zona Urbana é subdividida em:

- I** - Setor Residencial (SRE);
- II** - Setor de Atividades Urbano (SAU);
- III** - Setor de Uso Diversificado (SUD);
- IV** - Setor Histórico (SEH);
- V** - Setor de Interesse à Proteção (SIP).

§ 1º Setor Residencial (SRE) é aquele em que prevalece o uso residencial subdividindo-se em cinco classes: SRE 1, SRE 2, SRE 3, SRE 4, SRE 5 e SRE 6, de acordo com parâmetros específicos constantes dos Quadros de Parâmetros de Ocupação, de Parcelamento e de Usos e Atividades, [Anexo V](#), [VI](#) e [VIII](#), em função das características locais.

§ 2º Setor de Atividades Urbano (SAU) é o eixo ou núcleo de Atividades de comércio, serviços e industriais de até Classe B, integrado ao uso residencial, na Zona Urbana.

§ 3º Setor de Uso Diversificado (SUD) é aquele que se caracteriza pela localização de atividades predominantemente comerciais, de serviços e indústrias de até Classe D, compatíveis com o meio urbano, subdividindo-se em duas Classes SUD 1 e SUD 2 que obedecerão a parâmetros específicos constantes dos Quadros de Parâmetros de Ocupação, de Parcelamento e de Usos e Atividades, [Anexo V](#), [VI](#) e [VIII](#), em função das características locais.

§ 4º Setor Histórico (SEH) é aquele que contém os imóveis, logradouros, sítios, praças, elementos e monumentos tombados, em conjunto ou isoladamente, pela União, Estado e/ou Município.

§ 5º Setor de Interesse à Proteção (SIP) é aquele constituído pelas áreas de entorno e tutela dos bens tombados, em conjunto ou isoladamente, pela União e/ou Estado.

CAPÍTULO V - DA ZONA DE PROTEÇÃO ESPECIAL

Art. 12. A Zona de Proteção Especial compreende os compartimentos do Município sujeitos à proteção ambiental, observadas as legislações pertinentes.

Art. 13. A Zona de Proteção Especial é subdividida em:

- I** - Setor de Preservação (SPE);
- II** - Setor de Proteção (SPR).

§ 1º Setor de Preservação (SPE) é aquele em que é vedada toda ocupação.

§ 2º Setor de Proteção (SPR) é aquele que compatibiliza a ocupação com a preservação dos recursos naturais do ecossistema.

§ 3º O Código Tributário contemplará compensações para os proprietários das edificações já erguidas na Zona de Proteção Especial e que passam a submeter-se às restrições de uso em função da presente Lei.

Art. 14. O Setor de Preservação abrangerá:

- I** - Unidade de Conservação "Parque Serra da Estrela";
- II** - Reserva Biológica de Araras;
- III** - Zona de Vida Silvestre da APA em Araras;

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

IV - Zona de Vida Silvestre da APA na Maria Comprida;

V - Reserva Ecológica da Alcobça;

VI - Reserva Biológica do Tinguá;

VII - Parque Nacional da Serra dos órgãos.

Parágrafo único. *Este parágrafo foi revogado pelo [art. 19 da Lei Municipal nº 5.932](#), de 10.12.2002 - Pub. 11.12.2002).*

Art. 15. Consta do Mapa dos Setores, Anexo II, os limites das Reservas, Zonas, Parques e Setores que integram a Zona de Proteção Especial.

Art. 16. Qualquer atividade proposta para o Setor de Preservação terá anuência prévia do órgão responsável pela respectiva Reserva, Zona ou Parque de que se trata.

TÍTULO III - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE

Art. 17. Para os efeitos desta Lei são definidas como Áreas de Especial Interesse aquelas para as quais se estabelecem regras específicas em função de suas peculiaridades e relevância para o desenvolvimento do Município, proteção do meio ambiente e do patrimônio e para o bem estar da população.

Art. 18. As Áreas de Especial Interesse poderão se sobrepor às Zonas e Setores, no todo ou em parte, com delimitação especial, regras específicas, tempo de duração e perenidade de seus efeitos, definidos por Lei específica, cujas regras prevalecerão sobre as vigentes no território para cada Zona e/ou Setor em causa.

Parágrafo único. No caso de sobreposição em parcelas do território do Município protegidas pela União, Estado e Município, prevalecerão as regras das Áreas de Especial Interesse, desde que as mesmas seja mais restritivas que as vigentes para a Zona ou Setor em questão.

Art. 19. Ficam instituídas as seguintes Áreas de Especial Interesse:

I - Social (AEIS);

II - Urbanístico (AEIU);

III - À Proteção (AEIP);

IV - Econômico (AEIE).

CAPÍTULO I - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

Art. 20. As Áreas de Especial Interesse Social compreendem os terrenos não utilizados, sub-utilizados e não edificados, considerados necessários à implantação de programas habitacionais para a população de baixa renda, ou ainda, regiões de ocupação e loteamentos irregulares de baixa renda, que serão objeto de programas específicos de urbanização, regularização fundiária, recuperação ambiental e reflorestamento com espécies nativas da região.

Art. 21. Quando da publicação desta Lei, áreas caracterizadas por ocupações e loteamentos irregulares de baixa renda serão objeto de normas específicas de caráter permanente e identificadas como Setores de Uso Especial de Interesse Social (SUEIS), contemplando

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

somente as famílias instaladas até 1994.

Parágrafo único. Os Setores de Especial Interesse Social são delimitados no Mapa dos Setores Anexo nº II e elencados no Anexo XI.

Art. 22. Além dos Setores de Especial Interesse Social (SUEIS) constantes do Mapa e da relação citados no artigo anterior, poderão ser estabelecidas Áreas de Especial Interesse (AEIS) em áreas já comprometidas com a ocupação e/ou para novos assentamentos de famílias carentes respeitadas as seguintes limitações:

I - No caso de área já comprometida com a ocupação, serão prioritariamente atendidas as famílias que estiverem instaladas e caracterizadas no levantamento aerofotogramétrico realizado em 1994;

II - A Prefeitura no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, após a promulgação da presente Lei, irá proceder ao levantamento das ocupações posteriores ao ano de 1994, com proposição de AEIS;

III - O Poder Executivo deverá, a partir da publicação desta Lei, propor a criação de novas Áreas de Especial Interesse Social, ouvida a Comissão Permanente de Análise de Projetos Especiais Casos Omissos e Avaliação da LUPOS (COPERLUPOS), devendo para isto, incluir programas de trabalho e dotações correspondentes no Projeto de Lei Orçamentária.

Art. 23. A delimitação das Áreas de Especial Interesse Social para assentamento e/ou reassentamento de população de baixa renda deverá considerar as seguintes condições:

I - Atendimento prioritário às famílias de baixa renda com rendimento de até 3 (três) salários mínimos vigentes, aos desabrigados, às famílias em domicílios cedidos, alugados ou localizados em área de grande risco, e residentes no Município há mais de 5 (cinco) anos;

II - As Áreas de Especial Interesse Social não poderão ser destinadas ao assentamento de famílias com renda igual ou superior à 12 (doze) salários mínimos;

III - O atendimento prioritário mencionado no inciso I do presente artigo será realizado através da Secretaria de Habitação do Município, em programas próprios, com a destinação de no mínimo 70% (setenta por cento), dos lotes ou imóveis para famílias com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos;

IV - Os terrenos escolhidos para assentamento das camadas da população de que trata o *caput* deste artigo, sempre que possível, deverão estar próximos a regiões dotadas de infraestrutura e de rede de transporte coletivo;

V - A escolha dos terrenos para a delimitação das Áreas de Especial Interesse Social, deverá contemplar todos os Distritos, podendo situar-se nas Zonas Urbanas e Rururbana;

VI - Cada família poderá ser contemplada com 1 (uma) unidade e uma só vez, independente da localização das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS).

Art. 24. Os projetos de novas construções para população de baixa renda localizadas em Setores e Áreas de Especial Interesse Social, obedecerão a índices urbanísticos adequados às características físico-ambientais do sítio, buscando-se o equilíbrio ecológico e o desenvolvimento sustentável.

Art. 25. No planejamento de urbanização dos Setores e Áreas de Especial Interesse Social, já existentes ou a serem criados, estarão sempre contemplados espaços para equipamentos

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

comunitários, bem como arborização com espécies nativas da região ou frutíferas, e o aproveitamento dos recursos naturais locais em manejo auto sustentável.

Art. 26. As áreas cuja ocupação não é recomendável, não poderão ser consideradas como de Especial Interesse Social. Aos ocupantes de áreas de risco, mananciais e faixas de domínio Federal e Estadual, serão garantidos os direitos de preferência em projetos de reassentamento promovidos pela Secretaria de Habitação do Município e/ou do Estado.

Art. 27. O Poder Executivo Municipal, através de Lei específica e ouvida a Comissão Permanente de Análise de Projetos Especiais, Casos Omissos e Avaliação da LUPOS (COPERLUPOS), poderá estabelecer Áreas de Especial Interesse Urbanístico (AEIU), Áreas de Especial Interesse à Proteção (AEIP) e Áreas de Especial Interesse Econômico (AEIE).

Art. 28. As Áreas de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) abrangem áreas para as quais se objetivam projetos específicos de estruturação, renovação e revitalização urbana.

Art. 29. As Áreas de Especial Interesse à Proteção (AEIP) são aquelas onde estão localizados os bens históricos, culturais e naturais, públicos ou privados, já protegidos pelo Município, Estado ou União, separada ou conjuntamente, e aqueles bens cujas características ensejam proteção futura ou aproveitamento turístico, podendo também ser objeto de projeto definido no artigo anterior.

Art. 30. As Áreas de Especial Interesse Econômico (AEIE) são aquelas onde poderão ser localizados empreendimentos produtivos que atendam ao interesse do Município.

TÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 31. Ficam instituídos e definidos os seguintes índices urbanísticos para edificação:

a) gabarito - altura da edificação definida pelo número de pavimentos ou pela distância entre o nível da implantação da construção e o ponto mais alto do último elemento construtivo, exclusive chaminé;

b) afastamento frontal - menor distância horizontal entre a edificação e a linha divisória da testada do lote;

c) índice de aproveitamento (IA) - relação entre a área total edificada e a superfície do terreno;

d) taxa de ocupação (TO) - relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a superfície do terreno, expressa em porcentagem;

e) área mínima da unidade - menor área permitida para a unidade habitacional ou comercial;

f) taxa de permeabilidade - é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do lote ou terreno;

g) platô - plano horizontal, natural ou criado pela execução de corte ou aterro em terrenos inclinados;

h) cota do terreno por unidade - a área resultante da divisão da área total do prazo, data, área de terras ou lote pelo número de unidades habitacionais implantadas no mesmo;

i) afastamentos lateral e fundos ou divisa - menor afastamento horizontal entre a

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

edificação e a linha divisória do lote com os seus confrontantes;

j) altura de implantação - altura vertical definida entre o ponto mais baixo do nível de implantação da construção no perfil natural do terreno e a projeção da última laje de teto;

k) planos limitadores - plano compreendido entre as linhas de projeção superior e inferior, paralelas ao perfil natural do terreno tomando a medida indicada na vertical a partir do plano natural.

Art. 32. O uso e interferência da sobre superfície do solo atenderão as seguintes condições:

I - Quando o terreno possuir em sua(s) testada(s) mais de um setor do zoneamento, o proprietário poderá optar por um dos setores, para efeito de aplicação dos índices urbanísticos;

II - Os cortes e aterros nos terrenos só poderão ser realizados se garantida a estabilidade e a segurança da encosta, ficando a dimensão horizontal do platô limitada ao ponto de interseção no plano limitador; e a distância vertical de 6,00m (seis metros) limitada ao perfil natural do terreno;

III - A altura de implantação da construção é medida a partir do ponto mais baixo no perfil natural do terreno sobre o qual incide a projeção horizontal da edificação, não computadas as alturas das contenções necessárias para estabilidade do perfil natural existente à sua implantação;

IV - *Este inciso foi revogado pelo [art. 19 da Lei Municipal nº 5.932, de 10.12.2002 - Pub. 11.12.2002](#));*

V - *Este inciso foi revogado pelo [art. 19 da Lei Municipal nº 5.932, de 10.12.2002 - Pub. 11.12.2002](#));*

VI - *Este inciso foi revogado pelo [art. 19 da Lei Municipal nº 5.932, de 10.12.2002 - Pub. 11.12.2002](#));* **VII** - Para edificações multifamiliares são determinadas as seguintes normas:

a) para os Setores SUD 1, SUD 2, SAU e SRE 6 fica permitida a altura máxima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) acima da empena ou teto do último pavimento tipo para cumeeira ou para edificação do conjunto de casa de máquina do elevador e caixa d'água superior, sendo somente permitido o uso do vazio do telhado se vinculado ao último pavimento tipo sem comunicação independente ou para área comum de lazer com acesso independente, limitados tais usos em 50% (cinquenta por cento) da área total do pavimento de cobertura;

b) para o Setor SRE 3 fica permitida a altura máxima de 5,50 (cinco metros e cinquenta centímetros) acima do teto do último pavimento tipo para cumieira ou para edificação do conjunto de casa de máquina do elevador e caixa d'água superior, sendo somente permitido o uso do vazio do telhado se vinculado ao último pavimento tipo sem comunicação independente ou para área comum de lazer com acesso independente, limitados tais usos em 50% (cinquenta por cento) da área total do pavimento de cobertura.

VIII - Para edificações unifamiliares em SRU 3, SRU 4 e SPR cujos prazos, datas, áreas de terras ou lotes já existentes, possuam superfície inferior ao lote mínimo prevista no Quadro de Parcelamento, [Anexo VI](#) ficam liberados taxa de ocupação (TO) e índice de aproveitamento (IA) mantida a Taxa de Permeabilidade.

IX - Para efeitos de aplicação do afastamento lateral e/ou de divisas, salvo a construção de lojas em jiraus, fica definida a altura do pavimento em 3,50m (três metros e meio), considerando-se o ponto mais baixo de implantação da edificação.

§ 1º Serão dispensadas dos critérios estabelecidos no inciso II deste artigo as construções

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

destinadas ao uso de garagem no nível do logradouro, desde que atendam aos demais parâmetros da legislação.

§ 2º No caso de corte de terreno para construção destinada a garagem no nível do logradouro, esta não será computada para altura de implantação da edificação desde que respeitados os demais parâmetros.

Art. 33. Os índices urbanísticos para edificação determinados para cada Setor estão relacionados no Quadro de Parâmetros de Ocupação, [Anexo V](#).

CAPÍTULO I - DA VILA

Art. 34. As Vilas, segundo seu uso, são classificadas como:

- I** - Vilas residenciais;
- II** - Vilas comerciais.

Art. 35. Para os efeitos desta Lei, considera-se como vila residencial, o conjunto de habitações unifamiliares, em edificações isoladas ou geminadas, em um mesmo prazo, data, área de terras ou lote, dispostas de modo a formarem ruas ou praças internas, e que constituirão espaços de uso comum geridos como condomínio.

Art. 36. As vilas residenciais são permitidas nos Setores conforme discriminado no Quadro de Usos e Atividades, [Anexo VIII](#), respeitados os índices do Setor.

Art. 37. As vilas residenciais deverão ser implantadas em prazos, data, área de terras ou lotes, com superfície máxima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 38. As vias de circulação de veículos para vilas residenciais deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - Ter largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), de caixa de rolamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada de ambos os lados, sendo tolerada a calçada apenas do lado em que existirem as edificações, ressalvado o disposto no parágrafo único;

II - A extensão máxima da via de circulação deve ser de 250m (duzentos e cinquenta metros);

III - A declividade máxima das vias de circulação deve obedecer ao estipulado para ruas de loteamento de acordo com o [artigo 84, inciso IX](#);

IV - Os acessos secundários às vagas de veículos que atenderem a no máximo, cada quatro unidades, deverão observar largura mínima de 3,0m (três metros);

V - As vias de circulação sem saída devem ser providas de viradouro em sua extremidade, em forma de "tê" ou círculo, de largura ou raio igual ao da rua de acesso mais calçada de no mínimo 1,00m (um metro) dispensada somente caso não existam edificações com acesso direto pelo viradouro.

Parágrafo único. Caso o acesso à vila seja feito por plano inclinado mecânico ou assemelhado a largura mínima poderá ser inferior a prevista no inciso I, sendo neste caso obrigatória a existência de acesso alternativo para pedestre.

Art. 39. As vilas residenciais deverão obedecer aos seguintes requisitos urbanísticos:

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

I - As edificações obedecerão aos parâmetros urbanísticos para edificação do Setor em que se localizam e demais normas do [Código de Obras](#) à exceção do SER 3, limitando-se as empenas que deverão ser de 10,00m (dez metros) até o teto do terceiro pavimento e o gabarito máximo de 13,00 (treze metros), incluindo todos os elementos construtivos.

II - As unidades habitacionais devem respeitar o afastamento para o logradouro público de testada determinado para o Setor em que se localiza, admitido o afastamento nulo para as ruas e praças internas da vila;

III - A cota de terreno por unidade habitacional é correspondente a 1/3 (um terço) do lote mínimo do Setor em que se localizar a vila, não podendo ser inferior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);

IV - As unidades habitacionais podem ter discriminada área privativa de utilização exclusiva reservada para quintal ou jardim, que não pode ser coberta nem ter sua destinação alterada;

V - As vilas residenciais com mais de 4 (quatro) unidades habitacionais, devem possuir área verde de uso comum correspondente a 15% (quinze por cento) da superfície total do prazo, data, área de terras ou lote em que se pretende instituir a vila, podendo ser incluída nesta porcentagem as faixas de afastamento para as ruas internas ou logradouro público, limitadas em 5% (cinco por cento) da superfície total e desde que não sejam destinadas ao estacionamento de veículos;

VI - O número de vagas por unidade habitacional é estipulado no Quadro de Estacionamento, [Anexo IX](#), admitindo-se:

a) área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados) e largura mínima de 2,30 (dois metros e trinta centímetros), desde que demarcadas em projeto;

b) estacionamento ao longo da via interna, desde que sua caixa seja acrescida de sobre largura de 2,00 (dois metros).

VII - As unidades habitacionais deverão ter acessos independentes, através da rua interna da vila;

VIII - Não serão permitidas mais de doze unidades habitacionais agrupadas;

IX - Nas unidades habitacionais isoladas deve ser mantido o afastamento determinado no [Código de Obras](#);

X - São toleradas fachadas com elementos vazados em paredes com afastamento nulo.

Parágrafo único. A área privativa determinada no inciso IV pode ser delimitada por muro frontal com altura máxima de 1,00m (um metro) ou de fundos com altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 40. Cabe ao empreendedor a execução dos requisitos constantes no [artigo 90, incisos I, III, IV, V, VI e VII](#), sendo a arborização exigida na reserva florestal, obrigatória nas áreas verdes comuns.

Art. 41. Para os efeitos desta Lei, considera-se como vila comercial, o conjunto de unidades comerciais, em edificações isoladas, geminadas ou superpostas, em um mesmo prazo, data, área de terras ou lote, dispostas de modo a formarem ruas ou praças internas, que constituirão espaços de uso comum geridos como condomínio.

Art. 42. As vilas comerciais são permitidas nos Setores conforme discriminado no Quadro de Usos e Atividades, [Anexo VIII](#).

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

Art. 43. As vilas comerciais podem ser implantadas em prazo, data, área de terras ou lotes com superfície máxima igual ao lote mínimo do Setor em que se localizarem devendo o eventual excesso ser computado como área de reserva, lazer ou estacionamento complementar.

Art. 44. As vilas comerciais devem obedecer aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - A taxa de ocupação (TO) e o índice de aproveitamento (IA), são de 0,70 e 1,8, respectivamente, independente do Setor em que se localizarem;

II - As vias de circulação são somente de pedestre com criação de praça interna de lazer que se inscreva em círculo de raio mínimo de 3,00m (três metros), sendo tolerado somente via única de circulação de veículos, isolada, para acesso ao estacionamento;

III - Não são computados para efeito de cálculo de índice de aproveitamento (IA), os estacionamentos localizados no subsolo ou semi-enterrados, sendo admitido, no último caso, apenas 1,30m (um metro e trinta centímetros) acima do nível médio do terreno natural;

IV - Deve ser prevista uma vaga para cada duas unidades comerciais, sendo tolerada área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados) com largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) desde que demarcada em projeto;

V - Na inexistência do referido subsolo ou de estacionamento ao lado ou nos fundos, quando será observado, apenas o afastamento exigido para o Setor, deverá ser previsto um recuo mínimo de 7,00m (sete metros), frontal para o logradouro e externo à vila, para atender às necessidades de estacionamento, devendo ser garantido calçada para pedestre;

VI - Calçada com largura mínima de 2,00m (dois metros), ao longo das unidades comerciais, demarcadas em projeto;

VII - São dispensados os banheiros privativos nas unidades comerciais, desde que existam banheiros de uso público, masculino e feminino, na proporção de 1/3 (um terço) e 2/3 (dois terços), respectivamente, sempre arredondados para unidade superior, partindo-se da quantidade mínima de três aparelhos sanitários para cada seis unidades comerciais;

VIII - A altura de implantação máxima deverá ser de 10,00m (dez metros) até o teto do terceiro pavimento, medida acima do nível médio do terreno ou da laje do teto do subsolo previsto pelo inciso III, quando existir;

IX - As unidades podem compreender uma loja com jirau, acrescida de um pavimento, para uso na prestação de serviços.

Art. 45. Na vila residencial e na vila comercial, deve ser reservada área mínima de 2,00m² (dois metros quadrados), localizada junto à testada para o logradouro público, que não será computada para efeito de cálculo de taxa de ocupação e índice de aproveitamento, destinada a depósito de lixo.

Art. 46. Nos projetos de vila residencial e comercial, são aprovados concomitantemente os projetos das edificações e de infra-estrutura.

Parágrafo único. A licença para construção de edificações pode ser expedida por unidades tantas quantas forem solicitadas, desde que:

a) as obras de infra-estrutura relativas a esgoto sanitário, abastecimento de água e calçamento estejam concluídas;

b) cumpram-se os prazos estabelecidos pelo [Código de Obras](#).

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

Art. 47. O habite-se das edificações somente é concedido após a vistoria final das obras de infra-estrutura.

CAPÍTULO II - DO GRUPAMENTO DE EDIFICAÇÕES

Art. 48. É considerado como Grupamento de Edificações para efeito desta Lei, o conjunto de edificações residenciais unifamiliares, residenciais multifamiliares, residenciais de lazer e industriais, agrupadas em um mesmo prazo, data, área de terras ou lote, dispondo obrigatoriamente de espaços de uso comum geridos sob a forma de condomínio.

Art. 49. Os grupamentos de edificações são admitidos nos Setores conforme discriminado no Quadro de Usos e Atividades, [Anexo VIII](#), respeitados os índices do Setor e observados as limitações do artigo 51.

§ 1º Para implantação do grupamento de edificações residenciais e industriais, o terreno deverá apresentar área de no mínimo 2 (duas) vezes e no máximo 20 (vinte) vezes a área estabelecida para o lote mínimo do Setor onde estiver sendo inserido.

§ 2º As unidades habitacionais podem ter discriminada área privativa de utilização exclusiva reservada para quintal ou jardim, equivalente a no máximo 25% (vinte e cinco por cento) do lote mínimo do setor, delimitadas somente por cercas vivas e que não poderão ser cobertas nem ter sua destinação alterada.

Art. 50. A área de estacionamento deve respeitar o estabelecido no Quadro de Estacionamento, [Anexo IX](#).

Art. 51. O número de unidades em um grupamento de edificações fica determinado em função dos seguintes índices:

I - Para grupamento residencial unifamiliar:

- a)* cota do terreno por unidade: 0,5 (zero vírgula cinco) do lote mínimo do Setor;
- b)* taxa de ocupação: 30% (trinta por cento);
- c)* índice de aproveitamento: 0,6 (zero vírgula seis).

II - Para grupamento residencial de lazer:

- a)* cota do terreno: igual ao lote mínimo do Setor, excluído da superfície total do terreno o percentual de 40% (quarenta por cento) reservados para reserva florestal e infra-estrutura;
- b)* taxa de ocupação: igual ao do Setor;
- c)* índice de aproveitamento: igual do Setor.

III - Para grupamento industrial:

- a)* taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento);
- b)* índice de aproveitamento: 0,8 (zero vírgula oito);
- c)* número máximo de indústrias: 10 (dez) unidades.

IV - Para grupamento residencial multifamiliar:

- a)* cota do terreno por edificação destinado ao uso residencial: 50% (cinquenta por cento) do lote mínimo do Setor;
- b)* deverão atender os demais parâmetros exigidos do Setor.

Parágrafo único. Excetuam-se do inciso I, alínea b e c os grupamentos residenciais localizados em SRE 5 que deverão respeitar a taxa de ocupação e índice de aproveitamento do Setor.

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

Art. 52. Nos projetos de grupamento de edificações as vias de circulação devem atender as especificações estabelecidas para as vias de loteamento conforme [artigo 84, incisos V, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII](#).

Art. 53. Todos os grupamentos de edificação devem possuir área de uso comum, a saber:

I - Residencial e residencial de lazer: área de recreação ou lazer na proporção mínima de 5,00m² (cinco metros quadrados) para cada unidade edificada, não podendo ser inferior a 15,00m² (quinze metros quadrados).

II - Industrial:

a) instalações sanitárias, vestiários e refeitórios, conforme detalhamento no [Código de Obras](#);

b) cinturão verde, margeando todo o perímetro do grupamento com largura mínima de 3,00m (três metros) que poderá ser computada no total da área de reserva florestal.

§ 1º É obrigatória a reserva de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área total do terreno, para reserva florestal.

§ 2º As vias de circulação dos grupamentos de edificação são consideradas como vias particulares, integrantes dos espaços de uso comum do condomínio.

Art. 54. Cabe ao empreendedor a execução dos requisitos previstos pelo [artigo 90, incisos I, III, IV, V, VI e VII](#).

Art. 55. A licença para construção de edificações pode ser expedida por unidades tantas quantas forem solicitadas, desde que:

I - As obras de infra-estrutura relativas a esgoto sanitário, abastecimento de água e calçamento estejam concluídas;

II - O projeto de arquitetura de todo o grupamento esteja previamente aprovado;

III - Cumpram-se os prazos estabelecidos pelo [Código de Obras](#).

Art. 56. A vistoria final das construções fica condicionada à aceitação das obras das vias internas onde se localizem.

Art. 57. *Este artigo foi revogado pelo [art. 19 da Lei Municipal nº 5.932](#), de 10.12.2002 - Pub. 11.12.2002).*

Art. 58. No caso de grupamentos residenciais unifamiliares com até 4 (quatro) unidades ficam dispensadas as exigências do artigo 53.

Art. 59. Os grupamentos de edificações residenciais com mais de 4 (quatro) unidades são assemelhados aos loteamentos para o efeito do disposto no [artigo 86 parágrafo único, inciso II](#).

TÍTULO V - DO USO DO SOLO

Art. 60. Os usos e atividades adequadas determinados para cada Setor estão relacionados no Quadro de Usos e Atividades, [Anexo VIII](#) e Listagem de Categoria de Usos, [Anexo X](#).

§ 1º A liberação dos usos e atividades em imóveis tombados pela União, Estado e Município serão objeto de análise da Comissão Permanente de Análise de Projetos

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

Especiais, Casos Omissos e Avaliação da LUPOS (COPERLUPOS).

§ 2º A definição dos usos relacionados na Listagem de Categorias de Usos [Anexo X](#), será motivo de instrução normativa emitida pelo órgão competente do Município e publicada no Diário Oficial do Município.

Art. 61. Podem ser liberados para usos comerciais, de serviço, ou institucionais, imóveis de espécie residencial, desde que atendidas as seguintes condições:

I - Utilização do imóvel com atividades afins;

II - atenda às condições estabelecidas nesta Lei e no [Código de Obras](#) para uso comercial e ao número de vagas exigidas pelo Quadro de Estacionamento, [Anexo IX](#), excetuados os imóveis localizados na Rua do Imperador, desde que exista estacionamento de uso público num raio de 500m (quinhentos metros) a partir do prédio em que se instalar a atividade.

Art. 62. No caso de firma ou pessoa física prestadora de serviços, podem ser utilizados os imóveis de uso residencial como ponto de referência, sem atendimento ao público, para obtenção de Alvará de Localização.

Art. 63. A ampliação, alteração, bem como incorporação de novas atividades objeto de Alvará de Localização, são sujeitas à autorização da Prefeitura através da substituição do Alvará de Localização inicial.

Art. 64. As modificações na legislação que venham estabelecer novas restrições à instalação de atividades ou a ampliar as já existentes, não implicarão na sustação ou restrição dos Alvarás de Localização já concedidos.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo não se aplica aos imóveis que venham a permanecer desocupados por prazo superior a 90 (noventa) dias, contados a partir da data de expedição de protocolo de solicitação de baixa ou transferência do Alvará inicial.

Art. 65. No Setor Histórico (SEH) não há exigência quanto à vaga de estacionamento para os imóveis de uso comercial e/ou misto, caso exista estacionamento de uso público em um raio de 500m (quinhentos metros) a partir do prédio em que se instalar a atividade.

Art. 66. Os usos industriais, à exceção das indústrias Classe A, são permitidos em prédios de espécie industrial, assim caracterizados no cadastro pertinente da Prefeitura.

Parágrafo único. É tolerada a instalação de indústrias da Classe B em prédios de espécie comercial, desde que não haja reclamações ou prejuízos a terceiros.

Art. 67. Os galpões já averbados no órgão municipal competente até a data de publicação da presente Lei, podem receber usos comerciais e industriais das Classes B e C, independentemente do Setor em que se localizam.

§ 1º Os estabelecimentos industriais referidos no *caput* deste artigo podem ampliar suas instalações, desde que tal ampliação não implique em aumento da carga poluidora e atenda aos índices urbanísticos estabelecidos para o Setor em que se localiza.

§ 2º Para o uso comercial o imóvel deve atender ao número de vagas exigidas pelo Quadro de Estacionamento, [Anexo IX](#), e as demais condições estabelecidas nesta Lei e no [Código de Obras](#).

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

Art. 68. Os logradouros que possuam caixa de rua inferior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), ou que se constituam como logradouro em escadaria, não é permitida a localização de atividades industriais e comerciais, excluindo-se as indústrias de Classe A e as atividades de serviço do tipo PS 5.

Art. 69. As atividades econômicas urbanas que, por sua natureza, são efetuadas a céu aberto e de maneira permanente, devem ter sua área de operação murada, com instalações para escritório, cumprindo as demais exigências constantes no [Código de Obras](#).

Art. 70. A tramitação dos pedidos de funcionamento de atividade econômica pode ser concomitante ou distinta do processo de licenciamento do prédio que a abrigará, podendo ser deferida somente após a vistoria final ou parcial de cada unidade individual.

Parágrafo único. A aprovação do pedido de Alvará de funcionamento pelo Município não exime da obtenção de pareceres previstos pelas Legislações Federal e Estadual junto aos órgãos competentes desses dois níveis.

Art. 71. Para os efeitos desta Lei, ficam definidas as seguintes classes de indústrias:

I - Indústria Classe A, as familiares, caseiras ou de fundo de quintal, conforme Decreto Municipal nº 430, de 22 de julho de 1986;

II - Indústria Classe B, as que atendam aos seguintes parâmetros, e não se incluam na categoria imediatamente anterior:

- a)* não mantenham venda a varejo no local;
- b)* tenham eletricidade como única fonte de energia;
- c)* apresentem consumo mensal de água inferior a 50m³ (cinquenta metros cúbicos);
- d)* ocupem a área útil de até 400m² (quatrocentos metros quadrados);
- e)* número total de funcionários inferior a 49 (quarenta e nove) pessoas;
- f)* não poluentes ou com as fontes de poluição sob absoluto controle.

III - Indústria Classe C, as que atendam aos seguintes parâmetros, e não se incluam na categoria imediatamente anterior:

- a)* tenham como fonte de energia eletricidade ou outras, desde que atendam às normas de segurança;
- b)* apresentem consumo mensal de água inferior a 200m³ (duzentos metros cúbicos);
- c)* ocupem área útil de até 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- d)* número total de funcionários inferior a 199 (cento e noventa e nove) pessoas;
- e)* não poluentes ou com as fontes de poluição sob absoluto controle.

IV - Indústria Classe D, as que atendam aos seguintes parâmetros, e não se incluam na categoria imediatamente anterior:

- a)* em centro de terreno ou integrando loteamento ou grupamento industrial;
- b)* com atividades perigosas sob absoluto controle;
- c)* não poluentes ou com as fontes de poluição sob absoluto controle.

§ 1º No caso de uma indústria passar a não atender a três dos quesitos de sua classe, caberá ao órgão competente da Prefeitura decidir sobre seu enquadramento.

§ 2º No caso de uma indústria terceirizar parte de suas atividades e serem as mesmas desenvolvidas no mesmo imóvel, a classificação deverá observar o conjunto das atividades produtivas ali desenvolvidas.

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

TÍTULO VI - DO PARCELAMENTO

Art. 72. O parcelamento do solo para fins urbanos, por pessoa física ou jurídica, seja de natureza privada ou pública, somente é feito mediante remembramento, desmembramento e loteamento de prazos, datas, áreas de terras e lotes.

Art. 73. Não é permitido parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo se atendidas as disposições constantes do Quadro de Incremento em Função da Declividade, [Anexo VII](#).

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Parágrafo único. Para prazos, datas, áreas de terras ou lotes em que, por sua declividade, incidir o incremento em função da declividade, tanto a área de projeção da construção (TO) quanto a área total construída (IA), não poderão ser superiores a permitida pela taxa de ocupação e índice de aproveitamento de prazo, área, data de terras ou lote com declividade até 30%(trinta por cento).

Art. 74. Para os efeitos desta Lei considera-se como remembramento a unificação de dois ou mais prazos, data, área de terras ou lotes, para formação de nova unidade territorial.

Art. 75. Considera-se como desmembramento a subdivisão de prazos, data, área de terras ou lote destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 76. Considera-se como loteamento a subdivisão de prazos, data ou áreas de terras ou lote destinados à edificação, com abertura de novas vias e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 77. Ficam instituídos os seguintes índices urbanísticos para parcelamento:

I - Área mínima;

II - Testada mínima.

CAPÍTULO I - DO DESMEMBRAMENTO

Art. 78. Toda área resultante de desmembramento deve ter testada para via pública oficial e apresentar no mínimo 03 (três) dos itens de infra-estrutura básica a seguir descritos:

I - Ruas abertas, demarcadas e pavimentadas;

II - Galerias ou canaletas laterais para escoamento de águas pluviais;

III - Iluminação pública;

IV - Abastecimento de água potável;

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

V - Esgotamento sanitário (rede geral ou fossa séptica).

Parágrafo único. No desmembramento de áreas localizadas na Zona Rururbana, Setores Rururbanos 1, 2, 3, 4, e 5, no Inciso I, poderá ser dispensado a obrigatoriedade da rua da testada estar pavimentada, desde que a mesma esteja aberta, devendo constar nas plantas de desmembramento uma faixa de recuo com 3,75m ou 4,50m, a partir de seu eixo, de acordo com as características do logradouro (secundário ou principal), reservada para futuras melhorias na sua infra-estrutura. Para futuras construções, o afastamento frontal será medido após a faixa de recuo estabelecida.

Art. 79. No desmembramento de áreas com superfície superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) deve ser reservado 20% (vinte por cento) de cada parcela resultante como área *non aedificandi*, destinada à preservação ou reflorestamento.

Parágrafo único. *Este parágrafo foi revogado pelo [art. 19 da Lei Municipal nº 5.932, de 10.12.2002 - Pub. 11.12.2002](#).*

CAPÍTULO II - DO LOTEAMENTO

Art. 80. Todo projeto de loteamento é precedido de consulta prévia ao órgão competente do Município, que definirá o tipo de contribuição para equipamento comunitário e/ou para o Fundo de Habitação e Equipamentos Urbanos e Comunitário, conforme definido no [artigo 86](#).

Art. 81. A consulta prévia deve ser apresentada de acordo com instrução normativa emitida pelo órgão competente da Prefeitura e publicada no Diário Oficial do Município.

Art. 82. No prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de consulta prévia, a segunda via dos elementos fornecidos pelo interessado é devolvida ao mesmo, com a indicação das restrições e diretrizes do projeto, mediante as quais o empreendimento poderá ser implantado.

Art. 83. Fica permitido o loteamento nas Zonas Urbana e Rururbana, conforme relacionado no Quadro Geral de Usos e Atividades, [Anexo VIII](#) e atendidas as exigências urbanísticas definidas nesta Lei.

Art. 84. Os projetos de loteamento, em todas as suas classificações, devem atender aos seguintes requisitos:

I - As áreas destinadas à reserva florestal, ao sistema de circulação, à implantação de equipamento público e a espaços livres de uso público, são proporcionais à densidade de ocupação prevista para o prazo, data, área de terra ou lote, não podendo o seu somatório ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento);

II - As áreas e testadas mínimas deverão obedecer aos parâmetros relacionados nos Quadros de Parcelamento e de Incremento por Declividade, respectivamente [Anexos VI e VII](#), sendo admitido para fechamento de projeto a redução de até 15% (quinze por cento) da área e/ou testada, por via, de dois lotes no máximo;

III - Ao longo dos rios ou qualquer curso d'água e das faixas de domínio público das rodovias, deverá ser resguardada uma faixa marginal, "*non aedificandi*", cuja largura

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

mínima será de 15m (quinze metros) para cada lado, medidos a partir da margem natural, observada a legislação em vigor;

IV - Ao redor de nascentes ou qualquer afloramento natural de água deve ser resguardada uma área "*non aedificandi*" com raio mínimo de 50m (cinquenta metros);

V - As vias do loteamento devem articular-se com a malha viária municipal e harmonizar-se com a topografia local;

VI - Nos terrenos com declividade média entre 30% (trinta por cento) e 60% (sessenta por cento), é permitido o loteamento de lotes com profundidade máxima de 70m (setenta metros) com testada para a via de pedestre, de largura máxima de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros), extensão máxima de 60,00m (sessenta metros) e desnível máximo de 18,00m (dezoito metros), desde que haja previsão de área de estacionamento, com no mínimo 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) lotes, em área situada no terreno do empreendimento;

VII - As vias principais do loteamento devem ter largura mínima de caixa de rolamento de 6,00m (seis metros), podendo ser exigido dimensão superior, quando for interesse do Município;

VIII - As vias locais devem ter largura mínima de caixa de rolamento de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e extensão máxima de 250m (duzentos e cinquenta metros);

IX - As vias do loteamento devem ter declividade máxima de 15% (quinze por cento), admitindo-se declividade de até 20% (vinte por cento) em trecho com extensão máxima de 100m (cem metros), e tolerando-se em casos especiais, declividades de até 25% (vinte e cinco por cento) em trechos iguais ou inferiores a 50m (cinquenta metros), reduzidos nos dois casos à declividade de 15% (quinze por cento) em uma distância mínima de 40m (quarenta metros);

X - São permitidas vias principais e locais sem saída, desde que providas de viradouro na extremidade com diâmetro mínimo de 12m (doze metros) e 9,00m (nove metros) respectivamente, devendo ser previsto passeio para pedestres em todo o seu perímetro;

XI - É obrigatório em todo o loteamento a construção de passeio com no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura em pelo menos um lado, desde que haja edificação, e nas esquinas deverão ser previstas rampas com no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura e declividade máxima de 8% (oito por cento), com partida ao nível do piso da faixa de rolamento;

XII - A concordância de alinhamentos de dois logradouros projetados e destes com o logradouro público deverá ser feita por curva de raio mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) até 15% (quinze por cento) de declividade do greide, 6,00m (seis metros) entre 15% (quinze por cento) e 20% (vinte por cento) de declividade do greide e 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) acima de 20% (vinte por cento) de declividade greide;

XIII - Quando houver interesse significativo de proteção ambiental, as vias de acesso poderão ter 3,00m (três metros) de caixa de rolamento, desde que possuam recuos de 2,50m x 10,00m a cada 50,00m (cinquenta metros).

Parágrafo único. A reserva florestal, entendida como área destinada a preservação ambiental, de florestamento ou reflorestamento pode ser pública ou particular, conforme os seguintes critérios:

a) quando particular, deverá estar inclusa em um ou mais lotes contíguos;

b) será tolerado o aceite de uma ou mais áreas distintas para reserva florestal, desde que

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

haja interesse ambiental significativo.

Art. 85. Da área total objeto do projeto de loteamento, para atender a porcentagem de áreas públicas e reserva florestal previstas no inciso I do artigo anterior, são destinadas no mínimo:

I - 20% (vinte por cento) para reserva florestal, florestamento ou reflorestamento;

II - 15% (quinze por cento) para as vias de circulação, praças, jardins ou parques, e equipamentos comunitários.

Parágrafo único. *(Este artigo foi revogado pelo [art. 19 da Lei Municipal nº 5.932](#), de 10.12.2002 - Pub. 11.12.2002).*

Art. 86. É obrigatória a reserva de área destinada à instalação de equipamentos comunitários, perfazendo 2% (dois por cento) da superfície útil do loteamento, excluídas as áreas descritas no artigo 85.

§ 1º A área destinada à instalação de equipamentos comunitários pode ser permutada:

I - Por obra de infra-estrutura ou em equipamento público localizada nas imediações do empreendimento, determinado na consulta prévia;

II - Por contribuição ao Fundo de Habitação e Equipamentos Urbanos e Comunitários;

III - Por outro terreno apto a receber a instalação de equipamentos comunitários.

§ 2º Quando for utilizada área para construção de equipamentos comunitários deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - Respeitar os parâmetros de área e testada mínimos do Setor em que se localizar;

II - Estar localizada junto a logradouro público e contida em um único perímetro;

III - Não possuir declividade superior à média geral do terreno em que estiver situada.

§ 3º O valor da parcela de área destinada a equipamentos públicos será calculado em função da área bruta do terreno, sem o parcelamento e a infra-estrutura projetada.

Art. 87. Nos loteamentos com superfície total superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados) é reservada superfície correspondente a no mínimo 2% (dois por cento) da área útil do loteamento, a ser destinada para praça, jardins ou parques, compreendido nos 15% (quinze por cento) de que trata o inciso II do artigo 85.

Art. 88. Os logradouros pertencentes a loteamentos aprovados só podem ser oficialmente reconhecidos, após vistoria final das obras de urbanização.

Art. 89. As licenças para construção nos lotes pertencentes a loteamento aprovado somente são concedidas após a vistoria final das obras de urbanização.

Art. 90. Cabe ao loteador a execução dos seguintes requisitos:

I - Sistema de circulação com assentamento de meio-fio e pavimentação, ressalvado o disposto no parágrafo único;

II - Demarcação de quadras e lotes com pedra de rumo;

III - Sistema de abastecimento de água, composto de captação, reserva e rede de distribuição de água potável, conforme exigência do órgão municipal competente;

IV - Sistema de drenagem de águas pluviais, até seu destino final;

V - Sistema de esgotamento sanitário, adotando-se fossa séptica, filtro e sumidouro ou a implantação da rede de esgotamento e tratamento dos efluentes, conforme exigências do

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

órgão municipal competente;

VI - Proteção de áreas sujeitas a erosão;

VII - Arborização das áreas destinadas a reflorestamento com espécies nativas da região.

Parágrafo único. Fica dispensada a pavimentação, nos loteamentos da Zona Rururbana, e os trechos de vias com declividade inferior a 10% (dez por cento).

Art. 91. A aprovação e licenciamento dos loteamentos obedecem a uma das duas sistemáticas:

I - Com prévia execução das obras e registro do loteamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis somente após a vistoria das obras executadas:

a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais, no quadro da consulta prévia concedida, são aprovados os projetos executivos e expedida autorização específica para execução das vias de circulação;

b) a autorização para execução das obras não dá direito ao registro do loteamento no Registro Geral de imóveis;

c) a autorização para a execução das obras tem validade de 02 (dois) anos, contados a partir da data da expedição pelo órgão competente, ressalvado o disposto na alínea g);

d) o disposto nas alíneas b) e c) deste inciso deve constar obrigatoriamente da autorização e/ou Alvará para execução das obras;

e) concluídas as obras, o loteador solicita vistoria final das mesmas apresentando para tal declarações de aceite das obras referentes a projetos executivos aprovados por outros órgãos municipais;

f) após a vistoria final e caso não haja necessidade de adequação do projeto do parcelamento apresentado inicialmente às vias abertas, o Município através de seu órgão competente, aprova o loteamento, e emite certidão de aceite das obras executadas, que, junto com o projeto aprovado do loteamento, deve ser submetido a Registro Geral de Imóveis num prazo de 180 (cento e oitenta) dias;

g) o prazo constante da alínea c) pode ser prorrogado por um ano desde que, tenham sido executadas 40% (quarenta por cento) das obras motivo da autorização concedida na alínea a), ao término do qual pode ser novamente prorrogado por igual período, respeitada a condição de terem sido executadas as obras licenciadas, na proporção de 30% (trinta por cento), respectivamente.

II - Com cronograma, instrumento de garantia e registro do loteamento no Registro Geral de Imóveis após a aprovação do projeto:

a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais no quadro da consulta prévia concedida, o projeto completo do loteamento e o cronograma físico são aprovados pelo órgão competente da Prefeitura;

b) o cronograma físico aprovado deve ter duração máxima de 2 (dois) anos, renováveis até o máximo de 10 (dez) anos;

c) para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto e do cronograma físico aprovados, o loteador deve vincular à Prefeitura 25% (vinte e cinco por cento) da superfície total dos lotes, definido de comum acordo e convenientemente intercalados, mediante Instrumento público;

d) de posse do projeto e do cronograma físico aprovado, do instrumento de garantia e dos demais documentos exigidos por Lei, o loteador tem prazo de 180 (cento e oitenta) dias, para registrar o loteamento do Registro Geral de Imóveis;

e) somente após o registro do loteamento, do instrumento de garantia e de doação de

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

área para equipamento público, caso tenha sido solicitada, é emitida a autorização para o início das obras de infra-estrutura;

f) concluídas as obras, o loteador solicita vistoria final das obras ao órgão municipal competente, apresentando para tal declarações de aceite das obras referentes aos projetos executivos aprovados por outros órgãos municipais;

g) após a vistoria final, a Prefeitura através de seu órgão competente, emite certidão de aceite das obras executadas, com a finalidade de liberar junto ao Registro Geral de Imóveis, os lotes vinculados à Prefeitura;

h) após o decurso do prazo a que se refere a alínea b), caso as obras não, estejam concluídas, não é concedido novo prazo e o loteador perde o direito à devolução dos lotes vinculados, sendo as obras assumidas pela Prefeitura através do seu órgão competente;

i) caso sejam concluídos completamente trechos de rua com acesso pelo logradouro público, ou por trecho de rua já aceito anteriormente, no decorrer do prazo concedido, o loteador pode solicitar vistoria parcial destes trechos, liberando licença para edificação nos lotes e percentagem correspondente dos lotes caucionados.

Parágrafo único. Devem constar dos modelos de contrato padrão a serem arquivados no Registro Geral de Imóveis, a definição do tipo de loteamento adotado, as exigências urbanísticas, as restrições de remembramento e desmembramento de lotes, e a existência de termo de garantia e cronograma físico das obras a executar.

Art. 92. Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento é sujeita a nova aprovação do Município, através de pedido de substituição de projeto.

Parágrafo único. Em se tratando de loteamento registrado no Registro Geral de Imóveis, o pedido de substituição de projeto deve ser acompanhado de documento hábil que comprove a anuência de todos os proprietários dos lotes, a menos que haja no título de aquisição regra explícita que diga respeito a esta anuência.

Art. 93. Os projetos de loteamento, bem como seus projetos executivos constantes do artigo 89, os memoriais descritivos e o cronograma físico, devem ser apresentados de acordo com instrução normativa emitida pelo órgão competente da Prefeitura e publicado no Diário Oficial do Município.

Art. 94. A aprovação e licenciamento do loteamento pelo Município não eximem o loteador da obtenção de parecer junto aos Órgãos Federais e Estaduais competentes.

Art. 95. Os loteamentos serão classificados como:

- I** - Loteamento Residencial 1 (LR 1);
- II** - Loteamento Residencial 2 (LR 2);
- III** - Loteamento Residencial 3 (LR 3);
- IV** - Loteamento Industrial (LI).

Art. 96. O loteamento do tipo LR 1 é permitido nos Setores conforme discriminado no Quadro de Usos e Atividades, [Anexo VIII](#), atendidos os parâmetros do Setor em que se localizar.

Art. 97. Nos loteamentos do tipo LR 1, devem ser atendidas integralmente as exigências previstas nesta Lei, admitindo-se a declividade média dos lotes até 80% (oitenta por cento)

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

inclusive, atendidas as disposições constantes do Quadro de Incremento em Função da Declividade, [Anexo VII](#), e o discriminado no Quadro de Usos e Atividades, [Anexo VIII](#).

Art. 98. O loteamento do tipo LR 2 é permitido nos Setores conforme discriminado no Quadro de Usos e Atividades, [Anexo VIII](#), atendidos os parâmetros do Setor em que se localizar.

Art. 99. O Loteamento do tipo LR 2, caracteriza-se pela outorga da concessão de direito real de uso para as vias de circulação, praças, jardins, parques e reservas florestais observadas as seguintes condições:

I - Atendimento de todas as exigências determinadas para o Loteamento do tipo LR I;

II - A superfície total do empreendimento não seja superior a 200.000m² (duzentos mil metros quadrados).

Art. 100. A outorga da concessão de direito real de uso deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I - Fixação dessa tipologia de loteamento quando do pedido de consulta prévia ao órgão competente do Município, previsto no artigo 80;

II - A anuência do Município dependerá da localização da área e seu envolvimento com as diretrizes viárias e urbanísticas determinadas para a região, observado ainda o disposto no parágrafo 1º;

III - Após a aprovação do loteamento, e registrado o loteamento no Registro Geral de Imóveis, o loteador deverá formalizar pedido, por requerimento, da concessão de direito real de uso conforme o disposto no artigo 99.

§ 1º Caso as áreas de praças, jardins, parques ou reserva florestal, de acordo com o plano urbanístico da região ou por sua relevância paisagística natural, sejam de interesse de manutenção, em poder do Município, poderá este opinar pela retenção em seu poder de até 2/3 (dois terços) dessas áreas, sem prejuízo da concessão do terço restante.

§ 2º Para os fins previstos neste artigo e no artigo 99, desta Lei, fica o Município autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar concessão de direito real de uso para as vias de circulação, praças, jardins, parques e reservas florestais.

§ 3º No prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da publicação desta Lei, os proprietários de condomínios horizontais, assim licenciados antes de sua vigência, poderão pleitear a sua transformação em Loteamento Residencial 2 (LR2) ou Loteamento Industrial (LI), analisando o Município o pleito sob a ótica do interesse do Poder Público, ouvida a Comissão Permanente de Análise de Projetos Especiais Casos Omissos e Avaliação da LUPOS (COPERLUPOS).

Art. 101. Do instrumento de concessão de direito real de uso devem constar todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da concessão, que devem constar também dos contratos padrão a que se refere o [artigo 91, parágrafo único desta Lei](#).

Art. 102. A concessão de que trata o artigo 99 desta Lei, pode ser outorgada a uma sociedade civil constituída pelos proprietários dos lotes e/ou ao incorporador.

Art. 103. As despesas decorrentes da concessão, incluindo as relativas à lavratura e registro

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

do instrumento de outorga no Registro Geral de Imóveis, são obrigação do concessionário.

Art. 104. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino das áreas sob outorga, o descumprimento das condições dispostas nesta Lei, em Legislações complementares ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicam na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se a seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de indenização ou ressarcimento, seja a que título for.

Art. 105. Os Loteamentos do tipo LR 3 são permitidos nos Setores conforme discriminado no Quadro de Usos e Atividades, [Anexo VIII](#) e atendidos os seguintes parâmetros:

- I** - Área mínima: 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II** - Testada mínima: 7,00m (sete metros);
- III** - Gabarito máximo: 2 (dois) pavimentos.

Art. 106. Os Loteamentos do tipo LR 3, devem ser implantados em prazo, data, área de terras ou lote com declividade média até 60% (sessenta por cento), inclusive e superfície máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Art. 107. Nos Lotes de Loteamentos do tipo LR 3, é admitido o uso residencial unifamiliar, desde que de acordo com os parâmetros do Setor e demais normas constantes do [Código de Obras](#).

Art. 108. No caso de remembramento de um ou mais Lotes do Loteamento do tipo LR 3, a área máxima de construção nos Lotes remembrados, é a permitida para o Lote de maior superfície considerado isoladamente.

Art. 109. Na execução das obras previstas pelo [artigo 90](#), são admitidas no Loteamento do tipo LR 3:

- I** - Tratamento primário das vias, mantida a obrigação da implantação dos meios-fios;
- II** - Drenagem das ruas, utilizando-se sarjetas convenientemente dimensionadas, sendo obrigatória a captação e adução até um corpo receptor, que no caso de se tratar de rede pública deve ser precedida de caixa de areia;
- III** - Sistema de esgotamento sanitário, adotando-se fossa séptica, filtro e sumidouro, servindo preferencialmente a Lotes agrupados, ou a implantação da rede de esgotamento e tratamento dos efluentes, conforme as normas dos órgãos competentes do Município.

Art. 110. O Loteamento Industrial (LI) é permitido nos Setores conforme discriminado no Quadro Geral de Uso e Atividades, [Anexo VIII](#), atendidos os parâmetros do Setor em que se localizar.

Art. 111. O Loteamento Industrial (LI), deve atender integralmente as exigências previstas nesta Lei, em especial as constantes do [artigo 90, incisos III, V e VII](#) ressalvadas as disposições constantes do parágrafo único deste artigo e admitindo-se a declividade média dos Lotes até 45% (quarenta e cinco por cento).

Parágrafo único. Além do disposto no artigo e incisos citados no *caput* deste artigo, são

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

encargos do loteador:

I - A criação de cinturão verde obrigatório, margeando todo o perímetro do Loteamento com largura mínima de 3,00m (três metros), que poderá ser computado no total da área prevista no [artigo 85, inciso I](#) e reflorestado com espécies nativas da região, preferencialmente as de copa farta e crescimento rápido;

II - Os sistemas de abastecimento d'água e de esgotamento sanitário, que devem observar as características industriais do Loteamento, e serem acompanhados de sistemas de tratamento especiais de efluentes, que assegurem a preservação de rede pública e dos rios.

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 112. Fica criada a Comissão Permanente de Análise de Projetos Especiais, Casos Omissos e Avaliação da LUPOS (COPERLUPOS) de caráter CONSULTIVO, a ser regulamentada por Lei, num prazo de 90 (noventa) dias após a publicação desta, cujas atribuições são a análise dos projetos especiais, dos casos omissos ou de características inovadoras e a adequação do texto desta Lei à experiência granjeada, bem como a definição e propostas das AEIS, AEIU, AEIE e AEIP.

Parágrafo único. A COPERLUPOS será integrada por 09 (nove) membros, sendo 03 (três) representantes do Governo Municipal, 01 (um) da Coordenação de Defesa Civil e Meio Ambiente, 01 (um) da Secretaria de Obras e 01 (um) da Secretaria de Planejamento, 03 (três) representantes da Câmara Municipal, membros da Comissão Permanente de Defesa do Meio Ambiente e de Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e 03 (três) representantes dos Conselhos Municipais a serem definidos em Lei, com direito a voto, bem como 04 (quatro) representantes de órgãos consultivos dos Governos Federal e Estadual responsáveis por legislação que condicionem o uso, parcelamento e ocupação do solo Municipal, sem direito a voto, sendo precedida por um dos membros do Governo Municipal, que zelará pela elaboração do Regimento Interno da Comissão.

Art. 113. Excetuam-se às limitações estabelecidas no Quadro de Parâmetros de Ocupação as seguintes situações:

I - É admitido o gabarito máximo de 10 (dez) pavimentos, afastamento frontal nulo, taxa de ocupação de 100% (cem por cento) e índice de aproveitamento liberado nas Ruas Aureliano Coutinho, Dr. Nelson de Sá Earp (no trecho compreendido entre as Ruas do Imperador e Miguel Detsi), General Osório, Marechal Deodoro e Paulo Barbosa;

II - É admitido o gabarito máximo de 36,00m (trinta e seis metros), incluídos todos os elementos construtivos, afastamento frontal nulo, taxa de ocupação de 100% (cem por cento) e índice de aproveitamento liberado para Rua 16 de Março, Rua Paulo Barbosa e Travessa Vereador Prudente Aguiar, desde que o uso seja exclusivamente para edifício garagem, caso contrário os parâmetros serão os determinados para o Setor no Quadro de Parâmetros de Ocupação, [Anexo nº V](#).

III - É admitido o gabarito máximo de 10 (dez) pavimentos para a Rua Roberto Silveira, lado ímpar, desde que respeitados os afastamentos frontal e laterais e demais parâmetros da Lei.

Art. 114. É obrigatoriamente precedida de consulta prévia ao órgão Municipal competente a apresentação de projetos dos seguintes empreendimentos:

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

- I** - Conjuntos habitacionais de iniciativas da Cia. de Habitação Popular, Cooperativas Habitacionais ou de outros agentes oficiais do Sistema Financeiro da Habitação;
- II** - Prédios de habitação coletiva com mais de 100 (cem) unidades residenciais e/ou em terreno com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);
- III** - Licença para construção de edificação de uso específico de estabelecimento de ensino, hotéis, motéis, hotel residência, shopping center, clubes, igrejas e templos;
- IV** - Autorização para funcionamento de capelas mortuárias e cemitérios.

Art. 115. Será obrigatório a apresentação do projeto, que será analisado pela "COPERLUPOS", para os shopping centers, clubes, agremiações, associações, indústrias, hotéis, hotéis-residências e motéis, casas de diversões e afins que queiram se estabelecer nas Ruas abaixo relacionadas: Rua do Imperador, Rua Paulo Barbosa, Rua Visconde de Souza Franco, Rua Buarque de Macedo, Rua Visconde do Bom Retiro, Rua Teresa, Rua Aureliano Coutinho, Rua Marechal Deodoro, Rua General Osório, Rua Alencar Lima, Rua 16 de Março, Rua Irmãos D'Angelo, Rua Dr. Moreira da Fonseca, Rua Oscar Weinschenck, Rua Miguel Detsi, Praça Visconde de Mauá, Praça D. Pedro II, Praça dos Expedicionários, Rua Nilo Peçanha, Rua Barão de Teffé, Av. D. Pedro I, Rua Alberto Torres, Rua Marechal Floriano Peixoto, Rua Fonseca Ramos, Rua Joaquim Murinho, Rua Quissamã, Rua Silva Jardim, Rua Marechal Carmona, Rua Caldas Viana, Rua Dr. Porciúncula, Praça da Inconfidência, Rua Vereador Prudente Aguiar, Rua Professor Pinto Ferreira, Rua Dr. Nelson de Sá Earp, Praça da Liberdade, Av. Koeler, Av. Tiradentes, Rua da Imperatriz, Rua Raul de Leoni, Av. Ipiranga, Rua José Bonifácio, Praça Princesa Isabel, Rua 13 de Maio, Av. Barão do Rio Branco até o nº 2.053, Rua Padre Siqueira, Praça da Confluência, Rua Alfredo Pachá, Av. Roberto Silveira, Rua 7 de Abril, Rua Montecaseros, Praça Oswaldo Cruz, Rua Barão do Amazonas, Rua Monsenhor Bacelar, Praça Dona Eugênia Figueira de Mello, Rua Rocha Cardoso, Rua Gonçalves Dias, Rua Washington Luiz, Rua Coronel Veiga, Rua General Rondon, Rua Saldanha Marinho, Rua Cardoso Fontes, Rua Napoleão Laureano, Rua Albino Siqueira, Rua Olavo Bilac e Rua Cristovão Colombo.

Art. 116. Os imóveis de uso rural que passarem a ser abrangidos pela Zona Rururbana em função da presente Lei, continuarão sujeitos ao ITR e não ao IPTU enquanto mantiverem as mesmas características de uso.

Art. 117. Fica garantido o direito de propostas de USO e/ou Ocupação do Solo, diferentes ao estabelecido no corpo e anexos da presente Lei, devendo a nova proposta "detalhar e potencializar" os projetos pretendidos e o aprovável de acordo com a presente Lei. Estes projetos terão caráter "Especial", sendo submetidos a COPERLUPOS.

Art. 118. As revisões do texto da presente Lei deverão ser elaboradas com a participação popular organizada nos Conselhos a serem definidos em Lei.

Art. 119. Na Estrada União e Indústria no trecho que se inicia no Pic-Nic até a ponte sobre o Rio da Cidade, exclusive, que dá acesso ao trevo de Bonsucesso, fica estabelecida a faixa de domínio de 10,00m (dez metros), contada para ambos os lados, a partir do eixo da Estrada. Da Ponte sobre o Rio da Cidade até a divisa do Município de Petrópolis com o Município de Areal, fica estabelecida a faixa de domínio de 15,00m (quinze metros), contada para ambos os lados de cada pista da Estrada onde houver duplicação.

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

Parágrafo único. Além das faixas de domínio, deverão ser observados os afastamentos frontais estabelecidos no Quadro de Parâmetros de Ocupação - [Anexo V](#), para as edificações ao longo de toda a Estrada União e Indústria, no trecho compreendido no Município de Petrópolis.

CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 120. Para a solução definitiva dos processos Municipais de Loteamento e Condomínios, ainda sem solução na data desta Lei, o Prefeito Municipal constituirá, no prazo de 60 (sessenta) dias após a publicação da presente Lei, uma Comissão Especial de Servidores da Municipalidade para fazerem um levantamento de todos os processos, acima referidos, sua avaliação e apresentarem proposta de solução adequada.

Art. 121. Num prazo de 90 (noventa) dias, a partir da publicação da presente Lei, será elaborada a descrição dos perímetros das Zonas e Setores.

Art. 122. Num prazo máximo de 30 (trinta) dias, a partir da publicação da presente Lei, ficam os detentores de "Consulta Prévia", expedidas pelas Secretarias de Obras e/ou Planejamento, obrigados a apresentar os respectivos projetos, sob pena das mesmas serem consideradas nulas.

Art. 123. Deverão ser observados os seguintes prazos para execução das Leis Complementares ao Plano Diretor, contados a partir da publicação da presente Lei:

- I** - Em 180 (cento e oitenta) dias, o [Código de Obras](#);
- II** - Em 270 (duzentos e setenta) dias, o [Código de Posturas](#);
- III** - Em 360 (trezentos e sessenta) dias, o [Código Tributário](#).

Art. 124. Até a publicação do [Código de Obras](#), fica mantido o afastamento lateral exigido pelo Decreto Municipal 628/85 na sua área de abrangência.

Art. 125. Fica o Município autorizado a tomar as medidas cabíveis para a correção dos limites intermunicipais resultado do convênio firmado entre o Município e a Fundação Centro de Informações e Dados do Estado do Rio de Janeiro.

Art. 126. Num prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da publicação da presente Lei, será complementada a setorização da Zona de Proteção Especial através de Lei específica, ouvida a Comissão Permanente da Análise Projetos Especiais, Casos Omissos e Avaliação da LUPOS (COPERLUPOS).

Art. 127. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar a presente Lei, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar de sua publicação.

Art. 128. A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

Mando, portanto a todos a quem o conhecimento da presente Lei competir, que a executem e façam executar, fiel e inteiramente como nela se contém.

Gabinete da Prefeitura Municipal de Petrópolis, em 25 de maio de 1998.

Leandro José Mendes Sampaio Fernandes
Prefeito

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

EMENDAS APROVADAS AO ANEXO I (MAPAS DO MUNICÍPIO, POR DISTRITO)

1º DISTRITO

1 - Fls. 194-III; Setor SRE-1 passa para SRE-2, ao longo da Rua João Xavier e transversais, apenas do lado direito.

2 - Fls. 194 E-IV; SRE-1 passa para SRE-2, ao longo das Rua João Xavier lado direito, Rua Pedras Brancas lado esquerdo, Rua Mosela lado direito, Rua Salvador Costa lado esquerdo, Rua Alberto de Oliveira lado esquerdo e no final da Rua Batista da Costa lado esquerdo e lado direito.

3 - Fls. 218 A-II; Setor SRB-2 passa para SIP-3 (erro de classificação).

4 - Fls. 218 A-I; Rua Henrique Raffard lado direito, com profundidade de 100m (cem metros) - de SRE-1 para SRE-3.

5 - Fls. 218 A-II; Rua Getúlio Vargas lado esquerdo, esquina com Rua Rio de Janeiro de SPE para SRE-3 - (erro de classificação).

6 - Fls. 218 A-IV; Setor SRE-6 e parte SRE-1, compreendidas entre a Rua Guatemala lado direito, Rua Cuba lado esquerdo, Rua Getúlio Vargas lado direito em parte e Rua Argentina em frente ao lago do Quitandinha, contornando o Setor SEH, fechando em frente ao trevo com a Rua Getúlio Vargas passa para SRE-3.

7 - Fls. 218 A-IV; Estrada da Independência lado direito até as Ruas Emílio Zaluar e Almirante Saldanha com faixa de 50m (cinquenta metros), de SRE-1 para SUD-1, incluindo o trevo que fica formado pelas Ruas General Rondon, Pedro Américo e Estrada da Independência.

8 - Fls. 218 A-IV; nos trechos compreendidos entre os números 1.770 e 2.022, lado par da Rua Coronel Veiga e do início da Rua General Rondon até o número 354, lado par, fica substituída a classificação de SRE-3 - Setor Residencial 3 e SRE 6 - Setor Residencial 6, para SAU - Setor de Atividades Urbano.

9 - Fls. 218 A-IV; Estrada da Independência lado esquerdo com profundidade de 50m (cinquenta metros) até encontrar com a Rua Antonio da Silva Ligeiro (Estrada do Taquara) de SRE-1 para SUD-1.

10 - Fls. 218 A-IV; Rua Coronel Veiga lado esquerdo da Rua Monte Castelo até a Ponte dos Fones com profundidade de 100m (cem metros), de SRE-1 para SAU.

11 - Fls. 218 A-IV; Rua Coronel Veiga lado esquerdo, da subida após o posto Ipiranga (Morro do Gulf), até a Rua Monte Castelo com profundidade de 100m (cem metros), de SRE-1 para SAU.

12 - Fls. 218 A-III; Rodovia Washington Luiz, lado direito, perpendicular à Rodovia, na direção da Rua Dr. Paula Buarque até a Rua esquina da Rua Guatemala com a Avenida Ayrton Sena de SRE-1 para SAU.

13 - Fls. 218 B-1; Rua Dr. Sá Earp, inclusive, após a Rua Santos Dumont, sua classificação é ampliada como SUD 1, conforme mapa anexo à presente.

2º DISTRITO

1) Fls. 194 D; Rua Visconde Taunay lado esquerdo, com profundidade de 50m (cinquenta metros), começando na esquina com a Estrada União e Indústria, e fechado conforme demarcação em folha anexa, Setor SRE-1, passa para SRE-3. (mapa)

2) Fls. 194 D; Rua Braz Rossi, antiga Estrada Mineira lados direito e esquerdo,

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

começando na Esquina com a Estrada do Calembé, até os limites da Escola Estadual Sergio R. Rocha do lado esquerdo, e seguindo o mesmo alinhamento do lado direito, de SRE-6 para SAL. (vide folha anexa-mapa)

- 3) Fls. 194 A; onde se lê SRB-1, leia-se SRU-1.
- 4) Fls. 193 C; onde se lê SRB-1, leia-se SRU-1.
- 5) Fls. 193 C; onde se lê SRB-2, leia-se SRU-3.
- 6) Fls. 193 D; onde se lê SRB-1, leia-se SRU-1.
- 7) Fls. 193 D; onde se lê SRB-2, leia-se SRU-2;
- 8) Fls. 193 D; onde se lê SRB-3, leia-se SRU-3.
- 9) Fls. 194 C; onde se lê SRB-1, leia-se SRU-2.
- 10) Fls. 194 C, onde se lê SRB-2, leia-se SRU-3.
- 11) Fls. 194 D; onde se lê SRB-1, leia-se SRU-2.
- 12) Fls. 194 D; onde se lê SRB-2, leia-se SRU-3.
- 13) Fls. 195 C; onde se lê SRB-1, leia-se SRU-1.
- 14) Fls. 195 C; onde se lê SRB-2, leia-se SRU-2.
- 15) Fls. 194 F; onde se lê SRE-1, entre a Estrada da Samambaia, lado esquerdo e o Rio Piabanha, lado direito de descida, leia-se SRE-3. (vide folha anexa-mapa)

3º DISTRITO

- 1) Fls. 168 E; onde se lê SRB-2, leia-se SRU-2.
- 2) Fls. 168 E; onde se lê SRB-3, leia-se SRU-3.
- 3) Fls. 168 E; onde se lê SRB-1, leia-se SRU-1.
- 4) Fls. 168 F; onde se lê SRB-3, leia-se SRU-3.
- 5) Fls. 195 B; onde se lê SRB-1, leia-se SRU-1.
- 6) Fls. 194 B; onde se lê SRB-2, leia-se SRE-1, compatibilizando-se o mesmo setor com o do 2º Distrito, folha 194 B (erro de denominação).
- 7) Fls. 195 A; onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada das Arcas, leia-se SRU-1.
- 8) Fls. 195 A; onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada Philúvio Cerqueira Rodrigues e Condomínio Vale da Lua, leia-se SRU-1.
- 9) Fls. 195 A; onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada Ministro Salgado Filho e Estrada Philúvio Cerqueira Rodrigues, leia-se SRU-1.
- 10) Fls. 195 A; onde se lê, ao longo da Estrada Philúvio Cerqueira Rodrigues, leia-se SRU-2.
- 11) Fls. 195 A; onde se lê SRB-2, ao longo da Estrada Ministro Salgado Filho e da Estrada do Cantagalo, leia-se SRU-2.
- 12) Fls. 195 A; onde se lê SRB-2, ao longo da Rua Benjamin Galotti, leia-se SRU-2.
- 13) Fls. 195 A; onde se lê SRB-3, ao longo da Rua Benjamin Galotti, leia-se SRU-4.
- 14) Fls. 195 A; onde se lê SRB-3, ao longo das Estradas Philúvio Cerqueira Rodrigues com Ministro Salgado Filho, leia-se SRU-3.
- 15) Fls. 195 A; onde se lê SRB-3, ao longo da Estrada Philúvio Cerqueira, localidades Fazenda Santo Antonio e Fazenda Bela Aliança, leia-se SRU-4.
- 16) Fls. 195 B; onde se lê SRB-3, (erro de classificação), ao longo da Estrada do Cantagalo, leia-se SRU-2.
- 17) Fls. 195 C; onde se lê SRB-3, continuação das Fazendas Santo Antonio e Bela Aliança, leia-se SRU-4.

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

18) Fls. 195 C; onde se lê SRB-3, ao longo da Estrada Philúvio Cerqueira Rodrigues, leia-se SRU-3.

4º DISTRITO

- 1)** Fls. 138 E; onde se lê SRB-1, leia-se SRU-1.
- 2)** Fls. 168 A; onde se lê SRB-1, no final da Avenida Noêmia Alves Rattes, leia-se SRU-1.
- 3)** Fls. 168 A; onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada União e Indústria até o Corrêgo da Jacuba, leia-se SRU-1.
- 4)** Fls. 168 A; onde se lê SRB-3, ao longo da Estrada BR-040, leia-se SRU-4.
- 5)** Fls. 167 B; onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada União e Indústria, leia-se SRU-1 .
- 6)** Fls. 167 B; onde se lê SRB-3, ao longo da Estrada BR-040, leia-se SRU-4.
- 7)** Fls. 167 C; onde se lê SRB-1, na localidade denominada Anápolis, leia-se SRU-1.
- 8)** Fls. 167 C; onde se lê SRB-3, leia-se SRU-2.
- 9)** Fls. 167 C; onde se lê ZONA RURAL, ao longo do Rio Pequeno, lado direito de descida em direção ao Rio Fagundes, leia-se SRU-4.
- 10)** Fls. 167 D; onde se lê SRB-3, ao longo das Estradas de Fagundes, Dr. Rui da Costa Leite e de Secretário, leia-se SRU-2.
- 11)** Fls. 167 D; onde se lê ZONA RURAL, fechamento com a folha 167-C, leia-se SRU-4.
- 12)** Fls. 167 D; onde se lê ZONA RURAL, ao longo da Estrada de Secretário, local denominado ALTO PEGADO, leia-se SRU-3.
- 13)** Fls. 167 D; onde se lê SRB-3, ao longo da Estrada de Secretário, local denominado ALT PEGADO, leia-se SRU-4.
- 14)** Fls. 167 D; onde se lê SRB-2, ao longo da Estrada de Secretário, local denominado ALTO PEGADO, leia-se SRU-3.
- 15)** Fls. 167 D; onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada Retiro das Pedras, leia-se SRU-2.
- 16)** Fls. 167 D; onde se lê SRB-1, ao longo das Estradas BR-040 União e Indústria e Ruas Domingos Pereira e Laurinda Lopes de Medeiros, leia-se SRU-1.
- 17)** Fls. 167 D; onde se lê SRB-2, ao longo da BR-040, leia-se SRU-3.
- 18)** Fls. 168 C; onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada União e Indústria, leia-se SRU-1.
- 19)** Fls. 168 C; onde se lê ZONA RURAL, ao longo do Córrego da Jacuba, leia-se SRU-4.
- 20)** Fls. 168 C; onde se lê SRB-1, ao longo das Ruas Laurinda Lopes de Medeiros e José Joaquim Rodrigues, leia-se SRU-1.
- 21)** Fls. 168 C; onde se lê SRB-2 e SRB-3, ao longo das Ruas José Joaquim Rodrigues, leia-se SRU-3.
- 22)** Fls. 167 F; onde se lê ZONA RURAL, ao longo do lado direito do Rio Pequeno, que desce em direção do Rio Fagundes (folha 167-C), leia-se SRU-4.
- 23)** Fls. 167 F; onde se lê ZONA RURAL, ao longo da Estrada da Rocinha e no trecho do ALTO PEGADO, leia-se SRU-4.
- 24)** Fls. 167 F; onde se lê SRB-3, fechamento com a folha 167-D, leia-se SRU-2.
- 25)** Fls. 167 F; onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada Retiro da Pedras, leia-se SRU-2.
- 26)** Fls. 167 F; onde se lê Setor de Proteção, ao longo da Estrada Retiro das Pedras, começando no Setor SRB-2, lado direito começando na curva de nível 850m (oitocentos e cinquenta metros), passando pela cumeada do mesmo nível, seguindo pela cumeadas de

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

nível 925,9m (novecentos e vinte e cinco metros e nove centímetros), 1.004,2m (mil e quatro metros e dois centímetros), 1.157,5m (mil cento e cinquenta metros e cinco centímetros) até a de nível 1.107,9m (mil cento e sete metros e nove centímetros), retornando em direção ao Ribeirão das Pedras, na cumeada de nível 963,2m (novecentos e sessenta e três metros e dois centímetros), passando nas cumeadas 955,3m (novecentos e cinquenta e cinco metros e três centímetros), 948,0m (novecentos e quarenta e oito metros), 943,8m (novecentos e quarenta e três metros e oito centímetros), 964,0m (novecentos e sessenta e quatro metros) fechando no Ribeirão Retiro das Pedras, interseção com o Setor SRB-1, leia-se SRU-3.

27) Fls. 168 E; onde se lê SRB-3, leia-se SRU-3.

28) Fls. 168 E; onde se lê SRB-2, leia-se SRU-3.

29) Fls. 193 A; onde se lê SRB-1, leia-se SRU-3.

30) Fls. 193 B; onde se lê SRB-1, leia-se SRU-2.

31) Fls. 193 C; onde se lê SRB-1, leia-se SRU-2.

32) Fls. 193 C; onde se lê SRB-2, leia-se SRU-3.

33) Fls. 193 D; onde se lê SRB-1, leia-se SRU-2.

5º DISTRITO

1) Fls. 138 D; onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada Silveira da Mota, leia-se SRU-1.

2) Fls. 138 D; onde se lê SRB-2, ao longo da Estrada Silveira da Mota, leia-se SRU-2.

3) Fls. 138 D; onde se lê SRB-3, ao longo da Estrada Silveira da Mota, leia-se SRU-3.

4) Fls. 138 E; onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada Silveira da Mota e Estrada do Mata Cavallo, leia-se SRU-1.

5) Fls. 138 E, onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada União e Indústria, leia-se SRU-1.

6) Fls. 138 E; onde se lê SRB-2, ao longo da Estrada do Mata Cavallo, leia-se SRU-2.

7) Fls. 138 F; onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada Silveira da Mota, leia-se SRU-1.

8) Fls. 138 F, onde se lê SRB-2, ao longo da Estrada Silveira da Mota, leia-se SRU-2.

9) Fls. 138 F; onde se lê SRB-3, ao longo da Estrada Silveira da Mota, leia-se SRU-3.

10) Fls. 138 F; onde se lê ZONA RURAL, ao longo da Estrada dos Contrões, lados direito e esquerdo, definidos entre as duas zonas de proteção especial, e depois da Segunda, continuando na Estrada dos Contrões, do lado esquerdo, até atingir o limite com o Município de São José do Vale do Rio Preto, leia-se SRU-4.

11) Fls. 168 A; onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada União e Indústria, margeando o Rio Piabanha e fechando com a folha 138-E, leia-se SRU-1.

12) Fls. 168 A; onde se lê SRB-3, ao longo da Estrada BR-040, leia-se SRU-3.

13) Fls. 168 A; onde se lê ZONA RURAL, ao longo da Estrada do Taquaril, leia-se SRU-4.

14) Fls. 168 A; onde se lê SRB-1, ao longo da Estrada do Brejal e partindo deste, em direção ao interior, do lado direito até a curva de nível 750m (setecentos e cinquenta metros) e do lado esquerdo até a linha de cumeada do morro, com cerca de divisa, dentro do setor de proteção, leia-se SRU-2.

15) Fls. 168 B; onde se lê Setor de Proteção, ao longo da Estrada do Brejal, até atingir o Setor Rururbano SRB-2, do lado direito até a curva de nível 750m (setecentos e cinquenta metros) e do lado esquerdo pela linha de cumeada, passando pelas cotas 1.100m (um mil e cem metros) e fechando no SRB-2, leia-se SRU-2.

16) Fls. 168 B; onde se lê SRB-2, ao longo da Estrada do Brejal, leia-se SRU-2.

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

17) Fls. 168 B; onde se lê ZONA RURAL no fechamento do Mapa com a Folha 138-F, Primeira e Segunda quadrículas, leia-se SRU-4.

18) Fls. 168 B; onde se lê ZONA RURAL partindo-se das proximidades do Setor de Atividades Rurais - SAR, pela estrada vicinal denominada "C", em todo o seu lado direito até chegar ao Município de Teresópolis, leia-se SRU-4.

19) Fls. 168 B; onde se lê ZONA RURAL, partindo-se da Zona de Proteção Especial, pela Estrada Dyckerhoff, em ambos os lados, leia-se SRU-4.

20) Fls. 168 C; onde se lê ZONA RURAL, pela Estrada do Taquaril, de ambos os lados, leia-se SRU-4.

21) Fls. 168 E; onde se lê ZONA RURAL, no fechamento com a Folha 168-D, leia-se SRU-4.

22) Fls. 168 D; onde se lê ZONA RURAL, no fechamento com a Folha 168-B, leia-se SRU-4.

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998**Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.****ANEXO V****PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO**

SETOR	Gabarito art. 31, a)	Afast. frontal art. 31, b)	*Índice de aproveit. art. 31, c)	Tx. ocup. art. 31, d)	*Área mín. por unidade art. 31, e)	Tx. perm. art. 31, f)	Altura de implantação máxima art. 31, g)
SRE 1	3 pav. alt. máx. 13,00m	3,00m	1,0	40%	Res. s/restr. com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	15%	10,00m
SRE 2	3 pav. alt. máx. 13,00m	3,00m	1,2	50%	Res. S/restr. com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	15%	10,00m
SRE 3	20,50m pilotis + 4 pav.	3,00m	2,5	50%	Res. 60m ² hotel/res. 40m ² Com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	15%	15,00m
SRE 4	3 pav. alt. máx. 13,00m	3,00m	1,2	50%	Res. s/restr. Com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	15%	10,00m
SRE 5	3 pav. alt. máx. 13,00m	5,00m	0,6	25%	Res. s/restr. Com 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	25%	10,00m
SRE 6	3 pav. alt. máx. 13,00m p/multifam. 15,50m	3,00m	1,8	50%	Res. s/restr. Com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	15%	10,00m
SAU	3 pav. alt. máx. 13,00m p/multifam. 15,50m	3,00m	1,8z	70%	Res. s/restr. hotel/res. 40m ² Com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	10%	10,00m
SUD 1	p/unifam. 13,00m p/multifam. 15,50m p/indústria 15,50m	3,00m	1,8	70%	Res. s/restr. hotel/res. 40m ² Com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	10%	10,00m
SUD 2	p/unifam. 13,00m p/multifam. 15,50m p/indústria 15,50m	3,00m	1,8	70%	Res. s/restr. hotel/res. 40m ² Com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	10%	10,00m
SEH	*	*	*	*	*	*	*
SIP 1	2 pav. alt. máx. 10,00m	3,00m	1,2	60%	Res. s/restr. com. 30m ²	15%	7,00m

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998**Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.**

					c/jirau 20m ² s/jirau		
SIP 2	3 pav. alt. máx. 13,00m	3,00m	1,5	50%	Res. s/restr. com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	15%	10,00m
SIP 3	3 pav. alt. máx. 13,00m	3,00m	0,5	30%	Res. s/restr. com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	15%	10,00m
SIP 4	4 pav. alt. máx. 14,00m	Liberado	(a)	(a)	Res. s/restr. com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	Liberado	11,00m
SPE	-	-	-	-	-	-	-
SPR	2 pav. alt. máx. 10,00m	5,00m	0,1	5%	Res. s/restr. Com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	60%	7,00m
SRU 1	3 pav. alt. máx. 13,00m	5,00m	1,0	40%	Res. s/restr. Com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	50%	10,00m
SRU 2	3 pav. alt. máx. 13,00m	5,00m	0,6	25%	Res. s/restr.	50%	10,00m
SRU 3	2 pav. alt. máx. 10,00m	5,00m	0,3	15%	Res. s/restr.	60%	7,00m
SRU 4	2 pav. alt. máx. 10,00m	5,00m	0,2	10%	Res. s/restr.	60%	7,00m
SRU 5**	2 pav. alt. máx. 10,00m	5,00m	0,1	5%	Res. s/restr.	60%	7,00m
SAR	3 pav. alt. máx. 13,00m	3,00m	1,0	60%	Res. s/restr. Com. 30m ² c/jirau 20m ² s/jirau	10%	10,00m

(a) Não há limitação quanto a taxa de ocupação (TO) e índice de aproveitamento (IA), exceto para grupamento residencial de lazer onde deverão ser mantidos os parâmetros de grupamento residencial, o limite de profundidade da edificação será de 25,00m (vinte cinco metros) por bloco, afastados por prismas de iluminação e ventilação, na proporção mínima de 03 (três) por 02 (dois) da empena (altura útil) pelo recuo.

* Parâmetros definidos pela legislação Federal, Estadual e Municipal específica.

** Parâmetros definidos para Zona Rural, quando da baixa do imóvel das atividades rurais, junto ao INCRA - vide [art. 116](#).

LEI MUNICIPAL N° 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

QUADRO DE PARCELAMENTO

Este Quadro determina áreas e estadas mínimas para Lotes parcelados com declividade média menores que 30%.

SETORES	ÁREA MÍNIMA (M²)	TESTADA MÍNIMA (M)
SRE1	880	22
SRE2	440	11
SRE3	880	22
SRE4	360	11
SRE5	2.000	25
SRE6	1.320	22
SAL	360	11
SUD1	440	11
SUD2	1.320	20
SEH	*	*
SIP1	440	11
SIP2	880	22
SIP3	1.100	22
SIP4	440	11
SPE	-	-
SPR	10.000	60
SRU1	1.250	10
SRU2	2.500	20
SRU3	5.000	40
SRU4	10.000	50
SRU5**	20.000	80
SAR	440	11

* Parâmetros definidos pela Legislação Federal, Estadual e Municipal específica.

** Parâmetros definidos para Zona Rural, quando da baixa do imóvel das atividades rurais, junto ao INCRA - vide [art. 116](#).

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

Comércio Atacadista	CA-1	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx			**	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx		
	CA-2	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx				**	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx		xxxxx	xxxxx			
	CA-3	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxxx			**	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	
	CA-4	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx				**	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	
	CA-5	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx				**	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx			xxxxx	xxxxx	xxxxx		xxxxx	xxxxx		xxxxx	
Prestação de Serviço	PS-1	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx				**	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	
	PS-2	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx				**	xxxxx	xxxxx	xxxxx		xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	
	PS-3	xxxx				xxxx					**		xxxxx	xxxxx	xxxxx			xxxxx	xxxxx	xxxxx		xxxxx	xxxxx		xxxxx	
	PS-4	xxxx	xxxx	xxxx		xxxx	xxxx				**	xxxxx	xxxxx	xxxxx				xxxxx	xxxxx	xxxxx		xxxxx	xxxxx		xxxxx	
	PS-5										**													xxxxx		
	PS-6	xxxx	xxxx		xxxx	xxxx	xxxx				**			xxxxx		xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx
	PS-7	xxxx	xxxx			xxxx	xxxx				**	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx				xxxxx	xxxxx		xxxxx	xxxxx		xxxxx	xxxxx
Indústria	Clas. A										**												xxxxx			
	Clas. B	xxxx				xxxx					**		xxxxx		xxxxx	xxxxx	xxxxx						xxxxx	xxxxx		
	Clas. C	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxxx			**	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx
	Clas. D	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx	xxxxx			**	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx

* Tolerado o Bifamiliar.

** Os Usos e Atividades do Setor Histórico - SEH serão determinados conforme estabelecido no [art. 60, § 1º](#).

()	Uso Adequado	(xxxxx)	Uso Inadequado
----	--------------	---------	----------------

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998**Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.****ANEXO IX - QUADRO DE ESTACIONAMENTO**

USOS	TIPOS	CONDIÇÕES	VAGAS
Residencial	Unifamiliar e/ou Multifamiliar	Unidade de até 100m ² habitável	1 vaga por unidade
		Unidade de + 100m ² e até 150m ² habitável	2 vagas por unidade
		Unidade de + 150m ² habitável	3 vagas por unidade
	Comércio Varejista	unidade c/ até 30m ² útil	1 vaga
Comercial	Comércio Varejista	unidade com + 30m ² útil acrescer para cada 20m ² útil	1 vaga
	Salas	para cada 30m ² das áreas das unidades	1 vaga
	Restaurantes e Casas de Diversão	para cada 30m ² de área dos locais destinados ao público	1 vaga
	Supermercados, Lojas de Departamentos e Shopping Centers**	para cada 30m ² dos locais destinados à venda	1 vaga
Ensino	Creche a 2º grau	por sala	1 vaga
	Superior	por sala	4 vaga
	Outros	por sala	1 vaga
Hospedagem**	Hotel, Pousada e outros	para cada 2 quartos	1 vaga
	Hotel Residência	para cada 2 unidades	1 vaga
	Motel	para cada quarto	1 vaga
Indústria e Comércio Atacadista**	Até 500m ² de área construída	para cada 100m ² de construção	1 vaga
	+ de 500m ² e até 2.000m ² de área construída	para cada 200m ² de construção	1 vaga
	+ 2.000m ² de área construída	para cada 400m ² de construção	1 vaga
Estádios e Ginásios	-	para cada 50m ² de área dos locais destinados ao público	1 vaga
Clubes	-	para cada 30m ² de área construída coberta	1 vaga
Saúde	Clínicas	para cada 100m ² de área de construção	1 vaga
	Hospitais	Para cada quarto ou consultório	1,5 vaga
Capela Mortuária	-	Para cada capela	6 vagas

LEI MUNICIPAL N° 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

Cinemas, Teatro, Auditórios de Convenções, Salões de Exposição e Igrejas	-	para cada 40m ² de área dos locais destinados ao público	1 vaga
--	---	---	--------

** Deverá ser demarcada área de carga e descarga com pelo menos 50m² (cinquenta metros quadrados).

ANEXO X - LISTAGEM DAS CATEGORIAS DE USOS

1 - USO COMERCIAL

a) Comércio Varejista

CV-1 - Comércio de Produtos Finos

- Agências de postagem de correspondência
- Antiquário
- Bomboniere
- (Este item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).
- Casa de chá
- Charutaria
- Confeitaria
- Delicatessen
- Flores e plantas ornamentais
- Jornais e revistas
- Livraria
- Padaria
- Restaurante e bar quando vinculado.
- Sorveteria
- Artesanato

CV-2 - Comércio de Âmbito Local

- Açougue
- (Este item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).
- Aviamentos
- Avícolas
- Artigos do vestuário e acessórios carnes em geral
- Bar
- Casa Lotérica
- Congelados
- Cosméticos/ Perfumaria
- Drogeria
- Farmácia (inclusive de manipulação)
- Leiteria
- Lanchonete
- Merceria
- Padaria
- Papelaria
- Pastelaria

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

- Peixaria
- Quitanda
- Presentes
- Souvenirs
- Assemelhados

CV-3 - Comércio Ocasional de Pequeno Porte

- Animais domésticos
- Aparelhos de telecomunicação
- Aparelhos e materiais médicos e odontológicos
- Aparelhos e peças de refrigeração
- Artigos de borracha
- Artigos de couro
- Artigos de decoração
- Artigos de piscina
- Artigos de plástico
- *(Este Item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*
- Artigos esportivos e recreativos
- Artigos para cabeleireiro
- Artigos para festas
- Artigos para serigrafia
- Artigos para silk-screen
- Artigos religiosos
- Bicicletas
- Bijouterias
- Caça e pesca
- Comércio de produtos eróticos assemelhados
- Cutelaria
- Discos e fitas
- Eletrodomésticos
- Equipamentos de segurança
- Equipamentos de som
- Ferragens
- Ferramentas
- Fios e tecidos
- Importadora
- Instrumentos de precisão
- Instrumentos eletrônicos
- Instrumentos musicais
- Joalheria
- Louças
- Materiais agrícolas
- Material de limpeza
- Material elétrico e hidráulico artigos de cama, mesa e banho
- Material de construção, sem depósito
- Material para instalações mecânicas e eletrônicas
- Móveis
- Óptica

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

- Peças e acessórios para máquinas
- Peças e acessórios para veículos com instalação inclusive.
- Porcelanas e cristais
- Rações e artigos para animais domésticos
- Relojoaria
- Sapataria
- Utensílios domésticos
- *(Este Item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*

CV-4 - Comércio de Mercadorias em Geral

- Acessórios de grande porte para instalações mecânicas e eletrônicas
- Acessórios de grande porte para máquinas
- *(Este Item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*
- Comércio de veículos automotores
- Implementos agrícolas
- Loja de departamentos
- Máquinas e equipamentos para agricultura e indústria
- Materiais e artefatos primários e de grande porte para construção
- Metais e ligas metálicas (perfis, folhas e tarugos)
- Peças e acessórios de grande porte para veículos
- Supermercados
- Material de construção como depósito
- Tintas e materiais para pintura

CV-5 - Comércio de Produtos Químicos, Explosivos, Inflamáveis ou Sujeitos a Controle

- *(Este item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*
- *(Este item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*
- Armas e munição
- Carbureto de cálcio
- Este item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).
- Gás liquefeito de petróleo
- Gases industriais e medicinais
- *Este item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*
- *(Este item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*
- Pólvora, explosivos e detonantes
- Produtos químicos
- Sucata e ferro-velho
- *(Este item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*

b) Comércio Atacadista

CA-1 - Comércio de Produtos Alimentícios e Afins

- Água mineral
- Artigos de charutaria
- Bebidas
- Chá
- Frigoríficos
- Gelo
- Gêneros alimentícios em geral
- Leite

LEI MUNICIPAL N° 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

- Óleos e gorduras alimentícias
- Produtos naturais
- Assemelhados

CA-2 - Comércio de Produtos de Pequeno Porte

- Acessórios e peças para veículos automotores
- Aparelhos de telecomunicações
- Artefatos de borracha e plástico
- Artigos de cabeleireiro
- Artigos de couro
- Artigos de vestuário
- Artigos esportivos
- Artigos para cine/ foto
- Aviamentos
- Bijouterias
- Brinquedos
- Cristais
- Cutelaria
- Discos e fitas
- Equipamentos de caça e pesca
- Equipamentos para combate ao fogo
- Fios têxteis
- Flores
- Instrumentos de precisão
- Instrumentos médicos e odontológicos
- Instrumentos musicais
- Jóias
- Louças
- Material de desenho e para escritório
- Material de limpeza
- Material óptico
- Metais e ligas metálicas
- Papel de parede
- Perfumaria
- Porcelanas
- Preparados de uso dentário
- Relógios
- Roupas de cama, mesa e banho
- Tecidos
- Utensílios domésticos
- Comércio de atacado para as diversas categorias de varejo de pequeno porte elencados

CA-3 - Comércio de Produtos de Grande Porte

- Acessórios e peças para veículos automotores
- Acessórios e peças para veículos não motorizados
- Acessórios para máquinas e instalações mecânicas
- Aparelhos e equipamentos de som
- Aparelhos elétricos e eletrônicos
- Aquecedores e ar condicionados

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

- Artefatos de borracha
- Artefatos de metal
- Artefatos de plástico
- Artefatos e materiais para construção em geral
- Balanças
- Eletrodomésticos
- Equipamentos para jardim
- Ferragens
- Ferramentas
- Implementos agrícolas
- Instrumento de mecânica técnica e de controle
- Madeira
- Malhas para confecção
- Máquinas e equipamentos para uso agrícola
- Máquinas e equipamentos para uso comercial e industrial
- Material hidráulico
- Metais e ligas metálicas
- Móveis
- Vidros
- Comércio de atacado para as diversas categorias de varejo de grande porte elencados

CA-4 - Comércio de Produtos Químicos, Explosivos, Inflamáveis ou Sujeitos a Controle

- Aditivos para combustíveis
- Álcool (etílico, metílico e outros)
- Armas e munição
- Artigos para pintura
- Asfalto
- Benzeno, parafina e vaselina
- Carbureto de cálcio
- Cêras para polimentos
- Colas
- Combustíveis vegetais
- Derivados de carvão de pedra
- Derivados do petróleo
- Desinfetantes
- Espoletas, cápsulas, detonadores, estopins e mechas
- Fibra de vidro
- Fósforo de segurança
- Gás liquefeito de petróleo
- Gases industriais e medicinais
- Gorduras, óleos e essências vegetais
- Graxas e óleos lubrificantes
- Impermeabilizantes, secantes e solventes
- Inseticidas
- Isolantes térmicos
- Material de limpeza
- Óleos combustíveis
- Óleos essenciais
- Óleos industriais

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

- Óleos vegetais e ácidos gordurosos vegetais
- Palha de aço
- Pólvora e explosivos
- Produtos químicos em geral
- Querosene
- Saponáceos, sabões e detergentes
- Tintas e vernizes
- Tintas para escrita e desenho
- Tintas para impressão
- Velas
- Comércio de atacado para as diversas categorias de varejo de produtos químicos, inflamáveis, explosivos ou sujeitos a controle elencados

CA-5 - Comércio de Produtos Extrativos e Agropecuários

- Adubos
- Agrotóxicos
- Algodão
- Borracha natural
- Bovinos
- Caprinos
- Carvão mineral
- Carvão vegetal
- Couros crus
- Eqüinos
- Feno
- Fertilizantes
- Fibras vegetais
- Goma vegetal
- Grãos
- Juta
- Lenha
- Madeira bruta
- Minerais
- Mudas e sementes
- Ovinos
- Peles
- Produtos e resíduos de origem animal
- Rações e forragens
- Suínos

II - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

PS-1 - Serviços de Localização Especial

- Armazenamento, depósito, carga, descarga, arrumação e guarda de bens de qualquer espécie
- Borracharia
- dedetizadora
- Camping
- Garagem de ônibus

LEI MUNICIPAL N° 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

- *(Este Item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*
- *(Este Item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*
- Montagem de acessórios para automóveis
- Montagem de máquinas e equipamentos de qualquer natureza
- Montagem e instalação de acessórios para automóveis
- Montagem industrial
- *(Este Item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*
- Oficina mecânica ou eletricista de veículos automotores
- *(Este Item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*
- Posto de abastecimento
- Posto de serviços
- Serviço de manutenção de frotas
- Serviços funerários
- Transportadora

PS-2 - Serviços de Diversões Públicas

- Assemelhados
- Auditórios
- Autódromo
- Bingo permanente
- Boite
- Boliche
- *(Este Item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*
- Casa de jogos
- Cinema
- Cinema ao ar livre
- Colônia de férias
- Danceteria
- Diversões eletrônicas
- Estabelecimentos com música ao vivo
- Estádio
- Hipódromo
- Kartódromo
- Parque de diversões
- *(Este Item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719](#), de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000).*
- Teatro
- Velódromo

PS-3 - Serviços de Ensino Seriado Formal e Informal

- Academia de defesa pessoal
- Academia de esportes
- Academia de ginástica
- Casa de festas
- Creche
- Curso de educação artística e cultural
- Curso de idiomas
- Curso de informática
- Curso livre
- Curso preparatório

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

- Clubes recreativos
- Ensino de 1º grau
- Ensino de 2º grau
- Ensino maternal
- Ensino Superior
- Ensino supletivo
- Ensino técnico
- Escola de arte
- Escola de dança
- Escola de datilografia
- Escola de música
- Escola de natação
- Pista de esportes
- Treinamento
- assemelhados
- *(Este Item foi excluído pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 5.719, de 28.12.2000 - Pub. 30.12.2000](#)).*

PS-4 - Serviços Governamentais e Institucionais

- Agência central de correios
- Associações científicas
- Biblioteca
- Concessionárias e permissionárias de serviços públicos
- Delegacia de polícia
- Ginásio (campo de esporte fechado e com arquibancadas)
- Igreja ou templo religioso
- Museu
- Órgão de Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal
- Posto de Bombeiros
- Sindicato

PS-5 - Serviços em geral

- Associações de classe
- Consulados
- Administração de bens e negócios*
- Aerofotogrametria, mapeamento e topografia*
- Agência de Turismo*
- Agências de cobrança*
- Agências de emprego e mão-de-obra temporária*
- Agências de publicidade*
- Agentes de propriedade industrial
- Alfaiate*
- Arrendamento mercantil*
- Assessoria e consultoria de qualquer natureza*
- Barbeiro*
- Cabeleireiro*
- Casa de repouso*
- Centro de estética
- Centro de processamento de dados
- Chaveiro*

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

- Clínica médica
- Clínica odontológica
- Clínica veterinária (sem internação)
- Construtora (escritório)*
- Consultórios
- Cooperativa de serviços (escritório)
- Cópia ou reprodução de documentos e de outros papéis, plantas e desenhos
- Corretagem*
- Despachante
- Empreiteira (escritório)
- Empresa administradora de consórcio
- Empresa de organização de congressos e feiras
- Empresa de seguros
- Empresa de vigilância ou segurança de pessoas e bens (escritório)*
- Empresa de decoração
- Escritório de contabilidade*
- Escritório de representação de qualquer natureza*
- Escritórios de profissionais autônomos com formação técnica*
- Escritórios de profissionais autônomos com formação universitária*
- Estabelecimento de câmbio
- Florestamento e reflorestamento
- Hotel
- Imobiliária
- Instituição financeira
- Laboratório de análises
- Lavanderia
- Leilão
- Locação de bens móveis
- Locadora de fitas de vídeo*
- Pensão
- Planos de Saúde
- Pousada
- Sapateiro*
- Costureira autônoma
- Chácara de produção e cultivo de plantas
- Vidraçaria
- Esquadria de alumínio
- Estúdio de fotografia
- Tinturaria
- Lava Jato
- Oficina de assistência técnica de aparelhos de pequeno porte (que possam ser transportados manualmente por uma única pessoa)
 - Estacionamento ao nível da rua, coberto ou descoberto
 - Motel (em terrenos com testada para rodovia Federal ou Estadual)
 - Assemelhados

* atividades permitidas nos logradouros a que se refere o artigo 68.

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

PS-6 - Hotel - residência

PS-7 - Serviços Especiais de Saúde

- Ambulatório
- Banco de sangue
- Hospital
- Pronto-socorro
- Sanatório

ANEXO XIII - RELAÇÃO DAS LEIS

Legislação Federal:

Lei nº 3.924, de 26 de julho de 1961

Dispõe sobre os monumentos arqueológicos e pré-históricos;

[Lei nº 4.132](#), de 10 de setembro de 1962

Define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação;

[Lei nº 4.504](#), de 30 de novembro de 1964

Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências;

[Lei nº 4.771](#), de 15 de setembro de 1965

Institui o Novo Código Florestal;

Lei nº 4.797, de 20 de outubro de 1965

Torna obrigatório, pelas empresas concessionárias de serviços públicos, o emprego de madeiras preservadas e dá outras providências;

Lei nº 5.106, de 2 de setembro de 1966

Dispõe sobre os incentivos fiscais concedidos a empreendimentos florestais;

Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973

Dispõe sobre o Estatuto do Índio;

Lei nº 6.225, de 14 de julho de 1975

Dispõe sobre discriminação, pelo Ministério da Agricultura, de regiões para execução obrigatória de planos de proteção ao solo e de combate à erosão, e dá outras providências;

Lei nº 6.513, de 20 de dezembro de 1977

Dispõe sobre a criação de Áreas Especiais e de Locais de Interesse Turístico; sobre o inventário com finalidades turísticas dos bens de valor cultural e natural; acrescenta inciso ao [artigo 2º da Lei nº 4.132](#), de 10 de setembro de 1962; altera a redação e acrescenta dispositivo à Lei nº 4.717, de 29 de junho de 1965, e dá outras providências;

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

Lei nº 6.567, de 24 de setembro de 1978

Dispõe sobre regime especial para exploração e o aproveitamento das substâncias minerais que especifica e dá outras providências;

[Lei nº 6.766](#), de 19 de dezembro de 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;

[Lei nº 6.803](#), de 2 de julho de 1980

Dispõe sobre as diretrizes básicas para o zoneamento industrial nas áreas críticas de poluição, e dá outras providências;

Lei nº 6.894, de 16 de dezembro de 1980

Dispõe sobre a inspeção e fiscalização da produção e do comércio de fertilizantes, corretivos, inoculantes, estimulantes ou biofertilizantes, destinados à agricultura, e dá outras providências;

[Lei nº 6.938](#), de 31 de agosto de 1981

Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos e formulação e aplicação, e dá outras providências;

Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988

Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, e dá outras providências;

Lei nº 7.754, de 14 de abril de 1989

Estabelece medidas para proteção das florestas existentes nas nascentes dos rios, e dá outras providências;

Lei nº 7.803, de 18 de julho de 1989

Altera a redação da [Lei nº 4.771](#) e revoga as Leis nº 6.535, de 15 de junho de 1978 e nº 7.511, de 7 de julho de 1986;

Lei nº 8.171, de 17 de janeiro de 1991

Dispõe sobre a política agrícola;

Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997

Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos, regulamenta o [inciso XIX do artigo 21 da Constituição Federal](#) e altera o artigo 1º da Lei nº 8.001 de 13 de março de 1990, que modificou a Lei nº 7.990, de 28 de dezembro de 1989;

Decreto nº 24.643, de 10 de julho de 1934

Decreta o Código de Águas;

Decreto nº 97.628, de 10 de abril de 1989

Regulamenta o [artigo 21 da Lei nº 4.771](#), e dá outras providências;

Decreto nº 97.634, de 10 de abril de 1989

Dispõe sobre o controle da produção e da comercialização de substância que comporta risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente, e dá outras providências;

Decreto nº 97.635, de 10 de abril de 1989

LEI MUNICIPAL Nº 5.393, DE 25/05/1998 - Pub. 28/05/1998

Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis.

Regula o [artigo 27 do Código Florestal](#) e dispõe sobre a prevenção e combate a incêndio florestal, e dá outras providências;

Legislação Estadual:

Lei nº 509, de 3 de dezembro de 1981

Dispõe sobre o Conselho Estadual de Tombamento, e dá outras providências;

Decreto nº 5.808, de 13 de julho de 1982

Regulamenta a Lei nº 509, de 3 de dezembro de 1981, que dispõe sobre o Conselho Estadual de Tombamento, e dá outras providências.

LUPOS E ALTERAÇÕES POSTERIORES

Lei nº 5.393/98 - Lupos

[Lei nº 5.426/98](#)

[Lei nº 5.513/99](#)

[Lei nº 5.529/99](#)

[Lei nº 5.532/99](#)

[Lei nº 5.549/99](#)

[Lei nº 5.550/99](#)

[Lei nº 5.551/99](#)

[Lei nº 5.552/99](#)

[Lei nº 5.554/99](#)

[Lei nº 5.571/99](#)

[Lei nº 5.617/00](#)

[Lei nº 5.618/00](#)

[Lei nº 5.619/00](#)

[Lei nº 5.633/00](#)

[Lei nº 5.647/00](#)

[Lei nº 5.671/00](#)

[Lei nº 5.690/00](#)

[Lei nº 5.700/00](#)

[Lei nº 5.714/00](#)

[Lei nº 5.717/00](#)

[Lei nº 5.718/00](#)

[Lei nº 5.719/00](#)

[Lei nº 5.720/00](#)

[Lei nº 5.721/00](#)

[Lei nº 5.804/01](#)

[Lei nº 5.816/01](#)

[Lei nº 6.367/06](#)