PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO

ATOS DO PREFEITO

DECRETO N.O 4.027, DE 20 DE FEVEREIRO DE 2026

Dispõe sobre a observância das faixas non aedificandi previstas em lei, disciplina a dispensa de exigência de faixas non aedificandi de vias e rodovias públicas municipais de origem infralegal municipal em áreas urbanas consolidadas, e revoga disposições em contrário e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal no 4.637/2018, CONSIDERANDO o disposto nos arts. 30, VIII, 182 e 183 da Constituição da República, que atribuem ao Poder Público municipal a execução da política de desenvolvimento urbano;

CONSIDERANDO o disposto nos arts. 28 e 187, XXX da Lei Orgânica municipal;

CONSIDERANDO o disposto na Lei de Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6766/1979, em especial o disposto em seu arts. 4o, § 5o e 5o, bem como no que se refere aos instrumentos de ordenamento territorial e à função social da propriedade urbana;

CONSIDERANDO o Plano Diretor do Município de Nova Friburgo, instituído pela Lei Complementar Municipal no 24/2006 e suas alterações, enquanto instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana;

CONSIDERANDO a Política Nacional de Mobilidade Urbana, instituída pela Lei Federal no 12.587, de 03 de janeiro de 2012, e o Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbana, instituído pela Lei Municipal no 5.044, de 03 de outubro de 2024;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformizar os procedimentos administrativos relativos à observância de faixas non aedificandi em áreas urbanas consolidadas, sem prejuízo das restrições estabelecidas em lei;

CONSIDERANDO a superação normativa do Decreto Municipal no 719, de 08 de dezembro de 1988, diante da evolução do ordenamento jurídico urbanístico e dos instrumentos de planejamento urbano atualmente vigentes;

CONSIDERANDO a atualização do Plano de Diretor do Município em curso, bem como, a recente aprovação do Plano Municipal de Mobilidade;

CONSIDERANDO o art. 23 do Decreto-Lei 4.657, de 4 de setembro de 1942;

DECRETA:

Art. 1o. Este Decreto uniformiza procedimentos administrativos para a aplicação da legislação federal, estadual e municipal vigentes no que se refere às faixas non aedificandi de vias e rodovias públicas, no âmbito do Município de Nova Friburgo.

Art. 2o. As faixas non aedificandi adjacentes a vias e rodovias públicas instituídas por lei federal, estadual ou municipal, bem como aquelas decorrentes de normas dos respectivos entes competentes, deverão ser sempre observadas e respeitadas, nos termos da legislação vigente.

Art. 3o. Nos lotes ou glebas localizados no território municipal, inseridos na Macrozona do Ambiente Urbano e nas Zonas Urbanas instituídas por Lei, e que estejam situados em áreas urbanas consolidadas, fica dispensada a exigência de reserva de faixas non aedificandi adjacentes a vias e rodovias públicas municipais de origem exclusivamente infralegal municipal, não previstas expressamente em lei.

§ 1o A dispensa prevista no caput não interfere nos parâmetros urbanísticos estabelecidos por lei, tais como recuos obrigatórios, afastamentos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e demais índices urbanísticos aplicáveis.

§ 2o Excluem-se do disposto neste artigo as Zonas de Transição inseridas na Macrozona do Ambiente Urbano.

§ 3o Para fins de aprovação de projetos construtivos, deverão ser observados e respeitados, além dos parâmetros urbanísticos e ambientais previstos em lei, aqueles estabelecidos por ocasião da aprovação dos projetos de parcelamento do solo, bem como eventuais alterações aprovadas e restrições instituídas pelo Poder Público.

Art. 4o. Nas vias e rodovias municipais onde não houver legislação específica, projeto de arruamento ou alinhamento aprovado, seja ele integrante de projeto de parcelamento do solo ou não, e/ou que não se insira no conceito de área urbana consolidada, conforme definição estabelecida neste Decreto, fica estabelecida a necessidade de reserva de faixa non aedificandi, de 30 (trinta) metros, contados 15 (quinze) metros para cada lado a partir do eixo da via ou rodovia, de modo a possibilitar o adequado ordenamento territorial e integração do sistema viário municipal.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo deverá ser observado até que sobrevenha a revisão da hierarquia viária do Município, conforme disposto no art. 9o no Plano de Mobilidade e Acessibilidade Urbana - Lei 5.044/2024 ou aprovação de projeto de alinhamento/arruamento pelo

Poder Público, na forma da lei.

Art. 5o Nas áreas não enquadradas no disposto no art. 3o, a exigência de reserva de faixas non aedificandi observará exclusivamente o que estiver previsto em lei federal, estadual ou municipal, bem como no art. 4o deste Decreto e em projetos urbanísticos como os de alinhamento, alargamento ou arruamento regularmente aprovados, quando houver.

Art. 6o Quando o lote ou gleba situados em Zona Urbana possuir testada para Rodovia Federal ou Estadual, deverão ser observadas e respeitadas as disposições estabelecidas pelos respectivos entes federativos, especialmente no que se refere às faixas de domínio e faixas non aedificandi.

Art. 7o Considera-se Área Urbana Consolidada, para fins deste Decreto, aquela que atenda aos seguintes critérios:

I - estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana definida pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica, excluídas as Zonas de Transição;

II - dispor de sistema viário implantado;

III - estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;

IV - apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou destinadas à prestação de serviços;

V - dispor de, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

1. drenagem de águas pluviais;

2. esgotamento sanitário;

3. abastecimento de água potável;

4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Art. 8o O disposto neste Decreto não dispensa o cumprimento das demais normas urbanísticas, ambientais e de acessibilidade vigentes.

Art. 9o Os casos omissos ou controvertidos relacionados à caracterização de área urbana consolidada ou à aplicação deste Decreto poderão ser submetidos à análise da Comissão Intersetorial do Município, prevista no art. 35, inciso X, da Lei Municipal no 5.044, de 03 de outubro de 2024 e instituída pela Portaria no 300 de 15 de janeiro de 2026.

Parágrafo único. A análise técnica referida no caput não dispensa a observância das exigências previstas na legislação urbanística, ambiental e de acessibilidade vigentes.

Art. 10 Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto Municipal no 719, de 08 de dezembro de 1988.

Parágrafo único. A revogação de que trata o caput não implica a invalidação, revisão ou desconstituição dos atos administrativos regularmente praticados durante a vigência do Decreto ora revogado, nem afeta as situações jurídicas já consolidadas, produzindo efeitos exclusivamente a partir da entrada em vigor deste Decreto.

Art. 11 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Barão de Nova Friburgo, 20 de fevereiro de 2026.

JOHNNY MAYCON

Prefeito

Código identificador: 3e62054a-2c9c-4270-85c2-59a90c1751a3